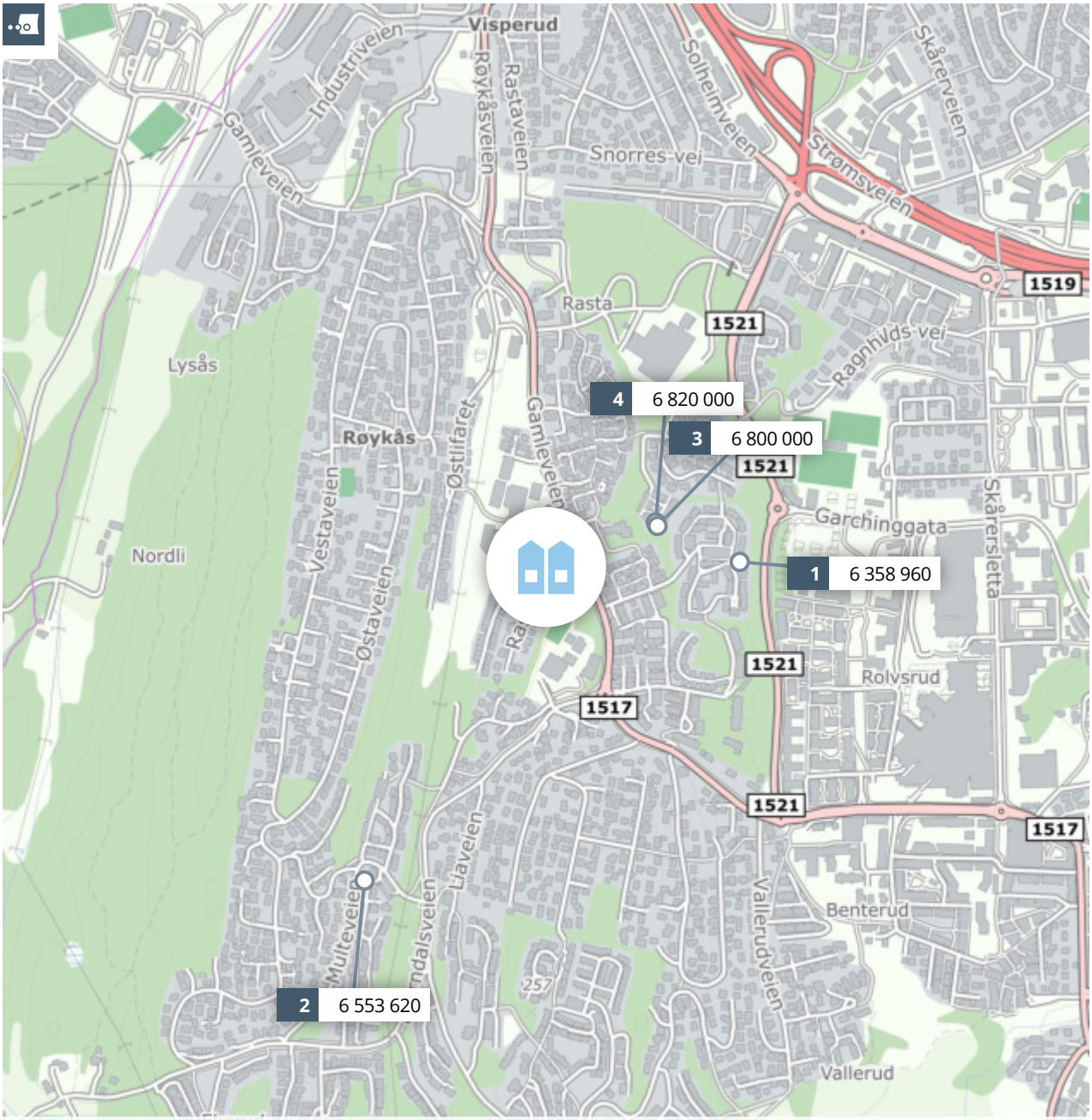
RASTASTIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra huseierforening
Vedtekter huseier foreningen
Årsregnskap 2023
Protokoll fra gen.forsamling 2024
Servitutt tgl. 15.03.1990
Info fra Lørenskog kommune
Kommunale avgifter
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RASTASTIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 03.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ken Døhli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rastastien 26, 1476 RASTA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 100 BNR 495 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS RASTA

Verdivurdert til

6 750 000

-	6 750 000	64 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					194 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	7 500
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asbjørnsens vei 88 105 m² 1984 41,3 daa 3 sov				17.04.2024	5 500 000	**5 800 000**	558 960	6 358 960	**60 562**
2	Blåbærstien 7 98 m² 1982 22,7 daa 3 sov				24.04.2023	5 950 000	**5 950 000**	603 620	6 553 620	**66 874**
3	Rolvsrudveien 11 A 104 m² 2001 8 321 m² 3 sov				01.02.2022	6 300 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**65 385**
4	Rolvsrudveien 11 B 104 m² 2002 8 321 m² 3 sov				11.05.2023	6 500 000	**6 820 000**	0	6 820 000	**65 577**

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig i Rastastien på Rasta i Lørenskog.Huset ble oppført i 1988. Bygningen er kjellerløs og har 2 etasjer pluss varmt, lavt loft og mindre hemser. Det er stor inngjerdet
terrasse på fasade mot vest og en bod med utvendig adkomst fra inngangssiden mot øst. Boligen har egen garasjeplass med ladestasjon for el-bil

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2018	24.05.2018	29.08.2018	5 750 000	5 750 000	0	5 750 000	
27.02.2018		27.02.2018	-	214 567	-	214 567	2
30.04.2014	19.08.2014	06.11.2014	4 390 000	4 520 000	0	4 520 000	
21.05.2010	02.06.2010	10.08.2010	2 990 000	3 375 000	-	3 375 000	
06.01.2006	16.01.2006	16.02.2006	2 490 000	2 575 000	-	2 575 000	
14.08.2000		14.08.2000	1 750 000	2 050 000	-	2 050 000	
15.03.1990		15.03.1990	-	950 000	-	950 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1476 RASTA nå

1
rekkehus til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 500 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

Rekkehus solgt i 1476 RASTA siste 12 mnd

13
rekkehus solgt

6.9M
6.7M
6.5M
6 384 000 Prisantydning i snitt
6 228 000 Salgspris i snitt
6.1M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av

72
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 286 Rastastien 26 Totalpris 6 750 000

50 394 LØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd

50 314 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig

Rastastien 26, 1476 RASTA

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 495

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18213-25021 **Referansenummer:** MJ6364

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Rygg **Vår ref:** Pål Rygg

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Pål Rygg
Uavhengig Takstingeniør
pr@taksator.no
982 50 944

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig i Rastastien på Rasta i Lørenskog. Boligen er endel av Huseierforeningen Rasta 5A. Området ligger sentralt i forhold til barnehager, offentlig kommunikasjon, skole på grunntrinnet og lokalt forretningssenter på Rasta. Det er samtidig korte avstander til store forretningssentre på Triaden og Metro. Området grenser til store friområder i Østmarka med gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Huset ble oppført i 1988. Bygningen er kjellerløs og har 2 etasjer pluss varmt, lavt loft og mindre hemser. Det er stor inngjerdet terrasse på fasade mot vest og en bod med utvendig adkomst fra inngangssiden mot øst.
Boligen har egen garasjeplass med ladestasjon for el-bil i under husrekken i Rastastien 8-16.

Dagens eiere kjøpte boligen i 2018 og har gjort flere oppgraderinger og moderniseringer i sin eiertid. I 2019 ble det bekostet utvendig solskjerming med screens på vestvendte vinduer. Eier opplyser at huset ble beiset i ny farge i 2021 og det ble også lagt ny utvendigkledning på gavlvegg og på vegg i takoppløft
Rekkverk på terrasse ble byttet i 2020. Det ble lagt nytt terrassegulv og satt inn ny terrassedør i 2024.
Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med ny innredning og integrerte hvitevarer. I 2020 ble det installert luft- til luftbasert varmepumpe. Det balanserte ventilasjonsanlegg ble modifisert og modernisert med nytt aggregat på loftet i 2023. Det er lagt ny parkett og varmefolie i tørre rom i 1.et. og ny parkett på soverom og gang i 2.et. Bad/wc/vaskerom i 1.et. ble totalt modernisert i 2023. Utførelsen er dokumentert med beskrivelser og bilder.
Det er gjort nærmere rede for kjente oppgraderinger og boligens standard under de ulike poster i tilstandsrapporten.

Gjennomgangen av boligen har avdekket enkelte forhold som bemerkes. De vesentligste avvik oppsummeres;
- Bygningen ble oppført i 1988 og ble byggemeldt etter den tids byggeforskrifter. Den er modernisert i forhold til dette, men tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. varmeisolering og tetthet.
- Flere bygningskomponenter er fra 1988 og dermed 36 år gamle. Isolerglass i vinduer, taktekking, utvendig røranlegg og underliggende komponenter på bad/wc i 2.et. har overskredet eller brukt mer enn halvparten av den brukstid som normalt kan forventes.
- Det er synlige forekomster av mose på taksteinen.
- Ytterdøren var befaringsdagen glissen i nedre del og mindre skader som trenger utbedring på utsiden.
- Måleinstrument viser at det stedvis er skadelig høy fukt i nedre del av utvendig kledning.
- Pipen er innkledd slik at ikke 2 sider av pipen er synlig i 2.et. og det mangler plate som ikke er brennbar på gulvet under sotluken i stue. Dette er i strid med brannforskrifter.
- Det er noe større høydeforskjeller, ca. 18 mm, på stuegulvet enn de 15 mm som normalt aksepteres. Trapp fra stue til 2.et. mangler håndløper på en side.
- De originale tegninger viser en bod vegg i vegg med bad/wc i 2.et. Boden er avviklet og er i dag en del av gangen. Endringen er søknadspliktig, men ikke omsøkt.
- Rustne skruer i sluket og synlig våtromsvinyl under påstøp gir grunn til å tro at tidligere eiers oppussing av bad/wc i 2010 gjaldt overflater og innredning, men ikke sluk og tettesjikt. Disse komponenter er fra byggetiden og har ut fra sin alder latent moderniseringsbehov. Rommet oppfattes som funksjonelt, men ny bruk større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik.

Som det fremgår av ovennevnte og under de ulike poster i rapporten er det latent moderniseringsbehov på våtrom i 2.et. og stedvis behov for noen utbedringer. De fleste avvik må sees i sammenheng komponentenes alder. Oppgraderinger på gulv, modernisering av våtrom og kjøkken i 1.et. samt etablering solskjerming og balansert ventilasjon trekker helhetsinntrykket av boligen i positiv retning. Huset gir tross bemerkningene et godt helhetsinntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

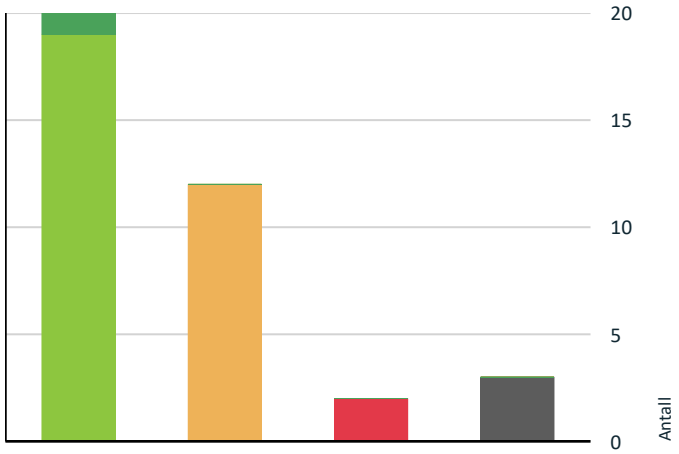
Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig

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

Det er på de originale tegninger vist en bod vegg i vegg med bad/wc. Denne bod er avviklet og er i dag en del gangen. Endring fra tilleggsareal (bod) til dagens bruk som gang (hoveddel) er søknadspliktig, men neppe omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

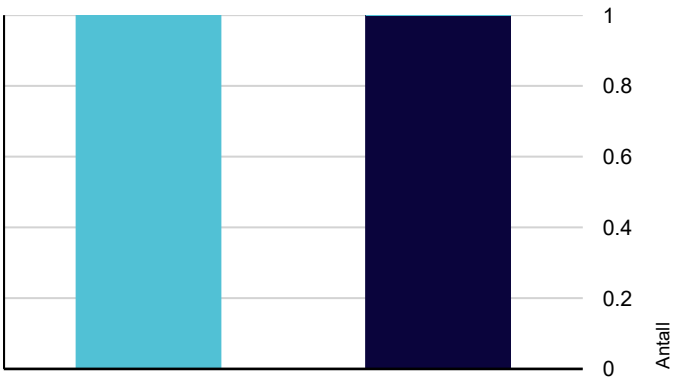
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og etter nye måleregler i NS3940:2024. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier og informasjon i tidligere salgsoppgaver.
NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsdatabasen Ambita/Infoland.

Anvendelse
4-roms halvpart av 2-mannsbolig

Standard
Bygningen ble oppført i 1988 og byggemeldt etter den tids byggeforskrifter. Dagens byggeforskrifter stiller strengere krav til bl.a. varmeisolering, ventilasjon og tetthet.

Vedlikehold
Dagens eiere kjøpte boligen i 2018. Både dagens- og tidligere eiere har ivaretatt det vedlikeholdet på en god måte og over tid foretatt flere oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
2021	Modernisering	Ny kledning på gavlvegg og på vegger i takoppløft.
2023	Modernisering	Total modernisering av bad/wc/vaskerom i 1.et.
2024	Modernisering	Nytt terrassegulv og ny terrassedør i 2024. Rekkverk på terrassen er fra 2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Taksteinen er fra byggetiden og dermed ca. 37 år gammel. Den har brukt det meste av den levetid som normalt kan forventes. Det er synlig mosevekst på taksteinen. Taksteinens alder og synlig mosevest er vektlagt ved tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tiltak:

Taksteinen nærmer seg den brukstid som normalt kan forventes. Mose på takstein bør fjernes.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløpsrør og bordtakbeslag av plastisolbelagt stål. Det er takstige på naboens del på takside mot øst og beslag mellom pipe og takstein. Det er bøyler som vil ha snøfangende effekt og gi sikrere adkomst til pipen på takside mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Beslagene er ca. 36 år og har brukt det meste av den brukstid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på takrenner, nedløpsrør og beslag, men de har ut fra alder et latent moderniseringsbehov.

TG 2 Veggkonstruksjon

Huset er kjellerløst. Yttervegger over bunnplate er av bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Eier opplyser at huset fikk ny kledning på gavlvegg og sidevegger på oppløft. Huset ble malt i ny farge i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kontroll med fuktmåler viser at det er skadelig høy fukt i nedre del av kledningen både på gavlvegg og vegg mot vest. Det er kort avstand fra bakken og terrassegulvet opp til kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å montere fuktsikring i form av beslag der kledningen er nær bakken og terrasse. Høy fukt kan over tid utvikle seg til fukt og råteskader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Taket er salformet med takoppløft på begge taksider. Huset har varmt loft med adkomst via luke i trapperom i 2.et. Det er stiger til lave, ikke målbare hemser på begge i de vestvendte soverom i 2.et. Det er åpen himling i det vestvendte soverom. Plastfolie, isolasjon og taksperrer er synlige på det varme loft, men takkonstruksjonen er ellers innbygget og i liten grad synlig. Vifte til ventilasjonsanlegg er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.


Hems med adkomst via stige i soverom


Varmt loft med ventilasjonsanlegg

TG 2 Vinduer

Vinduene og faste karmer har 2-lag isolerglass fra 1988. Det er plisségardiner på de fleste vinduer. Det er utvendige motoriserte screen på vestvendte vinduer i 1. og 2.et. samt terrassemarkise med motor.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og faste karmer har isolerglass som er 36 år gamle. Isolerglassene har nådd den brukstid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig at isolerglass som har nådd den levetid som normalt kan forventes vil punktere. Når isolerglass punkterer mister de sin varmeisolerende evne og må de skiftes. Det ble ikke registrert synlige punkteringer befaringsdagen.

TG 2 Dører

Det er malt ytterdør med smalt vindu og kodelås.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren er glissen i nedre del og har mindre overflateskader på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettelister bør byttes og ytterdøren eventuelt justeres. Utsiden bør utbedres.

TG 1 Dører - 2

Det er vindusdør med isolerglass fra spisestue til terrasse og hage. Vindusdøren ble byttet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er belegningsstein på østvendt inngangsside og langs nordvendt gavlside. Utenfor stue/spisestue er det vestvendt inngjerdet terrasse på ca. 50 m² med levegg mot nabo.
Eier opplyser at terrassegulvet ble byttet i 2024 og at rekkverket er fra 2020.
Store deler av terrassen var befaringsdagen snødekket og begrenset mulighetene for fullstendig kontroll.

Andre utvendige forhold

Det er uisolert bod på ca. 5 m² med utvendig adkomst på inngangssiden. Varmtvannsbereder er innkasset og plassert i boden. Boden er medtatt som BRA-e i arealoppstillingen.

Plass i rekkegarasje under Rastastien 8-16 følger huset ved salg. Garasjen har bruksareal på litt over 14 m². Den har asfaltert gulv, støpt bakvegg og støpt dekke til overliggende bebyggelse, nettingvegger og leddport i metall med motor og fjernkontroll. Det er ladestasjon for el-bil i garasjen.
Garasjen er beskrevet, men ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



Rekkegarasje under Rastastien 8-16.



Utvendig sportsbod

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er gulvflater med parkett, laminat og fliser (entré, bad/wc/vaskerom og bad/wc).
Veggoverflatene har malte plater, malt tapet og fliser (bad/wc/vaskerom og bad/wc).
Himlinger har malte plater og himlingsplater (bad/wc 2.et.) Plastfolie er synlig i himlingen på loftet.
Tidligere eier la fliser på bad i 2.et. i 2010.
Dagens eiere har bekostet varmefolie og parkett i alle tørre rom i 1.et. og parkett på det østvendte soverom i 2.et. De har også bekostet total modernisering av bad/wc/vaskerom i 1.et.
Det bemerkes at det er noe "bom" (hulrom) under gulvfliser i entréen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv på grunn i 1.et. og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt kontroll av høyde avvik i alle rom. Instruksen krever kontroll av 2 rom pr. etasje i tillegg til de mål som tas for å kontrollere fall i gulv på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavvikene, ca. 18 mm, er registrert i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke opplyst om eventuelle radonmålinger.
Kart over forekomster av radon viser at Rastastien er definert som område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Huset har pipe som er tilknyttet peisovn i stue/spisestue. Det er gnistfangerplate av metall på gulvet ved ovnen.
Sotluke er plassert på pipeside mot trappen. Det er også en sotluke bak ovnen.
Det er foretatt visuell vurdering av ildsted og pipe, men ikke foretatt funksjonskontroll av ildsted eller innvendig besiktigelse eller kontroll av pipeløpet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Piper av lettklinkerelementer skal ha minst to synlige sider. Dette er i orden i 1.et., og på hemsen, men i 2.et.. er tre sider innkledd. Dette er i strid med brannforskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peisovn. Ikke brennbar plate mangler under sotluke.

TG 2 Innvendige trapper

Det er tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Huset har innerdører i mdf-materiale med 3 speil. Det er skyvedør til kjøkkenet, speil skyvedørsfront til kottet og åpen løsning uten dør mellom entré og stue/spisestue.
Det bemerkes at det er en ripe i dørbladet på entrésiden av skyvedøren.

Andre innvendige forhold

Dagens eiere benytter alarm.
Det er garderobeskap og skyvedørsgarderober (dels med speilfront) på soverom.
Det er integrert belysning med dimmer i hele 1.et. samt på bad/wc i 2.et.
Det er varmefolie på gulv i 1.et. og varmekabler i gulv på begge våtrom.



Hems over soverom

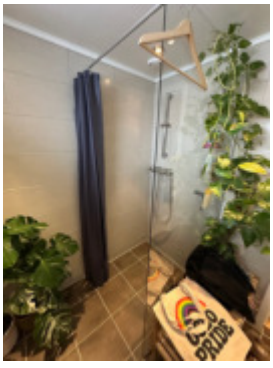
VÅTROM

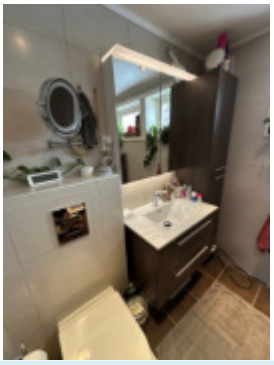
2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kombinert bad/wc i husets 2.et.
Rommet ble oppusset av tidligere eier i 2010 med nye fliser. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen, men grunn til å tro at dette gjaldt overflater og baderomsinnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flissatte veggflater og himlingsplater med integrert belysning. Det er i prospekt fra kjøp opplyst at rommet ble flissatt i 2010 uten at dette er nærmere dokumentert. Det er ikke registrert synlig mebran eller tettesjikt i veggene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant. Rørgjennomføringene ligger i servantens våtsone hvor det er krav til vanntetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes bedre rundt rørgjennomføringer for å hindre lekkasjer inn i veggen.



Improviserte, utette rørgjennomføringer under servant

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabler. Det er tilstrekkelig fall i gulv mot sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er "bom" (hulrom) under enkelte fliser og stedvis mindre riss/sprekker i flisfuger. Det er snart 15 år siden gulvet ble flislagt og flissettingen har brukt mer enn halvparten av den brukstid som normalt kan forventes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med "bom" kan lettere få skader på overflater og fuger. Det kan ikke utelukkes at det over tid kan bli behov for utbedringer.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/wc har plastsluk fra byggetiden.
Det er synlig våtromsvinyl (tettesjikt) bak feilist under terskelen ved døren til rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er søl av betong som begrenser inspeksjonsmulighetene i sluket. Det er synlig vinylbelegg under støpen ved døren og synlig rust på skruer i sluket. Dette gir grunn til å tro at det ved oppussingen i 2010 ble støp oppå eksisterende våtromsvinyl og at sluket ikke ble byttet.
Våtromsvinylen skal fungere som tettesjikt. Den er fra 1988, dermed 36 år gammel og har nådd den brukstid som normalt kan forventes. Sluket har brukt mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettesjiktet har nådd den levealder som normalt kan forventes og har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjhjørne med skjermvegg av glass og dusjforheng. Det er vegghengt klosett, hel nedfelt servant og baderomsinnredning med servantskap (skuffer), høyskap, speilskap og lys over speilet.
Rørskap er integrert i vegg mellom bad/wc og gang.
Det er i prospekt fra kjøp opplyst at baderomsinnredningen er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert synlig drenering av klosettets innebygde sisterne. Flissettingen på vegger i dusjhjørnet er nå snart 15 år gammel og det er ukjent hvordan vanntetting er ivaretatt bak flisene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Usikkerhet knyttet til om det er benyttet membran på vegger i dusjsonen gjør at det bør vurderes å installere dusjkabinett for å begrense den direkte fuktbelastning på overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til ventil i himling som er tilknyttet det sentrale ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tilluft til bad/wc for at ventilasjonen skal fungere som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hullboring fra trapperom inn i hulrom bak dusjhjørnet.
Det ble befaringsdagen ikke registrert fukt i borehullet.



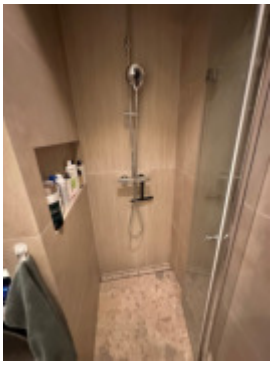
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

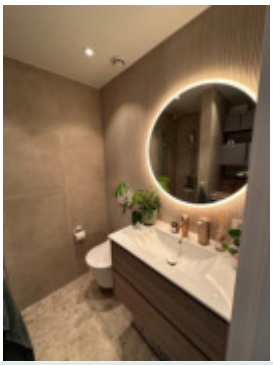
Generell

Kombinert bad, wc og vaskerom i 1. et.
Rommet ble totalt modernisert i 2023. Det foreligger dokumentasjon i form av beskrivelser, bilder på det utførte arbeid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flissatte veggflater og malte plater med integrert belysning i himlingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabler. Det er tilstrekkelig fall i gulv mot sluk.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er designsluk av stål og plast med synlig klemring og smøremembran.
Sluket ligger i nedsenket dusjsone.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjnisje med foldbare glassdører, vegghengt klosett med drenshull, hel nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, arbeidsbenk, hyller samt baderomsinnredning med servantskap/skuff, speil, og lys integrert i speilet.
Rørskap er plassert i kott vegg i vegg med våtrommet.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet den mekaniske balanserte ventilasjon og har tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring fordi det er en større utsparing i vegg mellom kott og bad/wc/vaskerom hvor rørskap er plassert. Utsparingen gir tilgang til hulrommet og fuktmåling bak servantens våtsone. Dusjnisjen ligger i husets ytterhjørne hvor det ikke er mulig å foreta hullboring. Målingen viste at det befaringsdagen ikke var skadelig fukt i treverk i utsparingen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte plater på veggene og malte plater i himlingen. Det er dels takhøy kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, benkeplate i kompositt/stein materiale, glassplate over benken ved induksjonstopp, kullfilterventilator, lekkasjestopper, komfyrvakt og stål benkebeslag. Det er en quooker i oppvaskbenken.
Det er integrerte hvitevarer; stekeovn, induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.
Eier opplyser at kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med ny innredning og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfilterventilator er integrert i innduksjonstoppen. Kjøkkenet er også tilknyttets husets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak, hovedstoppekran og lekkasjestopper er plassert i kottet i 1.et. Her er det også et rørskap for bad/wc/vaskerom i 1.et.
Mellom gang og bad/wc i 2.et. er rørskap integrert i veggen.
Boligen har vannrør av kobber, plast- og fleksible rør.
Bad/wc/vaskerom har 1-greps kobberfarget kran. Øvrige kraner er 1- og 2-greps i forkrommet utførelse.
Røropplegg på våtrom i 1.et. er fra 2023, opplegg fra kjøkkenet fra 2010/2019. Det er grunn til å tro at rørskapet i 2.et. er fra byggetiden.
Tilstandsvurderingen gjelder det interne røropplegg i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Det er designsluk av metall og plast på bad/wc/vaskerom i 1.et. Det er plastsluk fra byggetiden på bad/wc i 2.et.
Det er stakeluke til avløpsrør i kottet i 1.et. Det er grunn til å tro at rør som er synlig på loftet gir lufting av avløpsrør.
Internt røropplegg på kjøkken og våtrom i 1.et. er modernisert i forbindelse med modernisering av rommene.
Tilstandsgraden gjelder interne avløpsrør. Sluk på våtrom i 2.et. er vurdert under det aktuelle rom.

TG 1 Ventilasjon

Huset har mekanisk balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Anlegget ble opprinnelig installert i 2010. I 2023 ble anlegget modifisert og nytt aggregat installert på loftet. Anlegget gir avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til de fleste bruksrommene.
Det er kullfilterventilator som er integrert i induksjonstoppen på kjøkkenet.
Det er tilluftsventiler i vinduer som ikke er i bruk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Huset har luft-til-luftbasert varmepumpe som er plassert i stue 1.et.
Varmepumpen ble i følge eier installert i 2020 og service senest utført i 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Husets varmtvannsbereder er plassert i en isolert innkassing i boden som har utvendig adkomst. Berederen er fra 2023 og er på 187 liter. Innkassingen gjør at det er ikke synlig hvordan eventuelle lekkasjer fra berederen håndteres.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Det er derfor gitt en enkel beskrivelse basert på enkel visuell kontroll.
Sikringsskap er plassert i trapperom 1.et. og inneholder 63A automat hovedsikring, 16 automatsikringer, 2 reservekurser, overspenningsvern og jordfeilbryter.
Innholdet i sikringsskapet er oppgradert uten at dette kan eksakt tidfestes.
Det er dels skjult, dels åpent elektrisk anlegg i boligen.
El-tilsyn ble utført i 2023 og dokumentert med samsvarserklæring datert 09.08.2023

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tilleggsarbeider er utført ved modernisering av kjøkken, bad/wc/vaskerom, utvendig solskjerming og varmefolie i gulv.

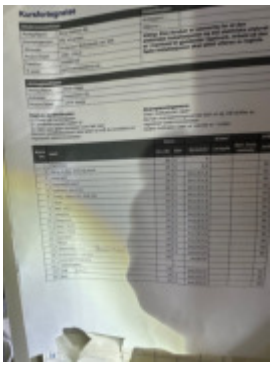
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsvurderingen er basert på at anlegget ble kontrollert og funnet i orden høsten 2023. Det ble under befaringen ikke avdekket åpenbare feil. Takstmannen har ikke kompetanse til å foreta undersøkelser ut over dette. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det er gjennomført el-sjekk i 2023 og synes derfor ikke å være behov for en umiddelbar ny el-sjekk. Det bemerkes at en el-sjekk ikke er ensbetydende med at anlegget er feilfritt.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er grunn til å tro at bygningen et er fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Det vites ikke om det er foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Tilstandsgrad er dermed ikke satt.

TG 1 Drenering

Huset er kjellerløst og har støpt plate på mark i 1.et. En eventuell drenering vil dermed primært sørge for bortledning av overflatevann. Det er montert synlige rør på nedløpsrørene og grunn til å tro at disse har til hensikt å lede takvann vekk fra huset . Det er ellers ikke registrert synlige drenskomponenter på utsiden av huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen ligger i sin helhet over utvendig terreng. Huset har ingen grunnmur og er fundamentert med betong såle og støpt plate på mark i 1. etasje.

TG IU Forstøtningsmurer

Det er en støttemur av betongblokker i tomtegrense mot vest. Støttemuren var befaringsdagen dels snødekket og ikke tilgjengelig for full kontroll

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Terrengforhold

Tomta er i utgangspunktet skrånende ned mot vest, men det er fylt opp og montert en støttemur i tomtegrense mot vest. Tomta fremstår dermed som tilnærmet flat, men skråner svakt fra huset på fasade mot øst. Deler av tomta var befaringsdagen snødekket, noe som begrenset fullstendig kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengfall mot huset gir større fuktbelastning på grunnmur og drenering enn ønskelig. Det samme gjelder takvann som ikke ledes bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke synlige og vurderingsmulighetene begrenset. Avkryssingen er basert på komponentenes alder og de materialvalg som var mest benyttet på byggetiden. Rørene er fra byggetiden og dermed ca. 36 år gamle.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

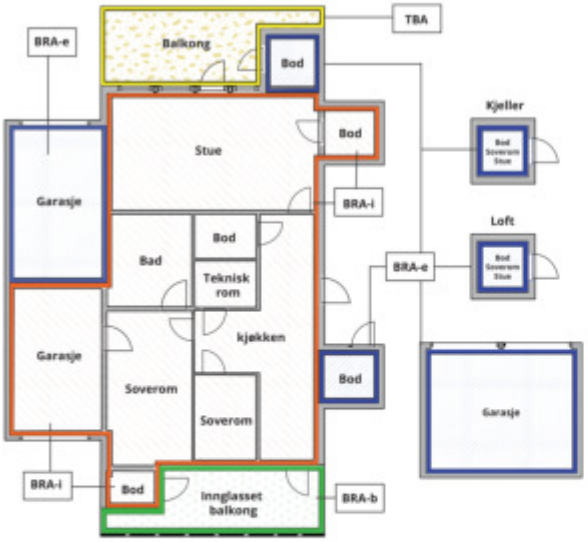
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	54	5		59	50		59
2. etasje	51			51		2	53
Varmt loft/hems							
SUM	**105**	**5**			**50**	**2**	**112**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré m/ytterdør, kott, stue/spisestue m/trapp til 2.et., kjøkken, bad/wc/vaskerom	bod m/utvendig adkomst	
2. etasje	Gang m/trapp ned til 1.et. og loftluke, bad/wc, 3 soverom		
Varmt loft/hems	Lavt varmt loft uten målbart areal		

Kommentar

Husets 1.et. består av entré med ytterdør, kott, stue/spisestue m/trapp til 2.et. og utgang til terrasse, kjøkken, bad/wc/vaskerom og uisolert bod med utvendig adkomst. Den utvendige bod er ca. 5 m² og angitt som BRA-e i arealoppstillingen. Terrassen er inngjerdet og ca. 50 m². Den er medtatt som åpent areal (TBA) i arealoppstillingen.
I 2.et. er det gang med trapp til 1.et. og loftluke, 3 soverom og kombinert bad/wc. I de to vestvendte soverom er det stiger til hver sin hems. Hemsene har lav takhøyde, ca. 1,5 m, og er ikke målbare. De har gulvareal på 4 m² og 5 m². Skråhimling reduserer stedvis de målbare arealer i 2.et.
Boligen har garasjeplass i rekkegarasje under nærliggende husrekke. Garasjeplassen har bruksareal på ca. 14 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er på de originale tegninger vist en bod vegg i vegg med bad/wc. Denne bod er avviklet og er i dag en del gangen. Endring fra tilleggsareal (bod) til dagens bruk som gang (hoveddel) er søknadspliktig, men neppe omsøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kledning på gavlvegg og vegger i oppløft i 2021, terrasserekkverk fra 2021, ny terrassedør og gulv på terrassen i 2024. Total modernisering av bad/wc/vaskerom i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig	103	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Pål Rygg	Takstingeniør
	Stian Haga	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	495	0	0	193.9 m²	Ambita/Infoland	Eiet

Adresse
Rastastien 26

Hjemmelshaver
Heidi Suul Næss og Stian Haga

Kommentar
Eiendommen har i tillegg 1/27 av huseierforeningens fellesareal på g.nr. 100, b.nr. 481.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rastastien ligger på Rasta i Lørenskog kommune. Området er et populært bo- område med villabebyggelse, rekkehus og boligblokker. Det er kort avstand til flere barnehager. Det er gangavstand til forretninger og servicetilbud i det lokale Rasta senter. Det er relativt kort avstand til større kjøpesentre på Triaden (ca.1 km) og Metro (ca. 2,5 km). Ved Metro er det også kulturhus. Det er buss-stopp på Gamleveien, nær boligen, med hyppig forbindelse til/fra Oslo. Lørenskog har skoler på alle trinn. Området sokner normalt til Rasta barneskole og Kjenn ungdomsskole. Det er to videregående skoler i Lørenskog og Steinerskole på Vallerud. Området ligger nær Østmarka med tur-/skiterreng, bade -/fiskevann og lysløype mot Mariholtet i umiddelbar nærhet. Det er ulike aktivitetsmuligheter ved Sørlihavna som er populær innfallsport for lysløype mot Losby og tur-/skiterreng i Østmarka. Det er golfanlegg på Losby og idrettshaller/idrettsanlegg innen de fleste grener i kommunen. Området er tilknyttet kommunalt vann, avløp og renovasjon.

Adkomstvei

Det er adkomst fra Rastasvingen som er kommunal vei til Rastastien som er privat vei for de lokale huseierforeninger.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert, etablert boligområde.

Om tomten

Eiendommen har eget tomteareal ved huset og i tillegg 1/27 andel av huseierforeningens fellesareal. Det er adkomst til eiendommen fra Rastastien, som er privat blindvei. Veien munner ut i Rastasvingen som er kommunal vei. Det er asfalterte internveier og gårdsplasser på fellesarealene. Det er gjesteparkering på huseierforeningens fellesområde. Den aktuelle bolig har garasjeplass med ladestasjon for el-bil i rekkegarasje under Rastastien 8-16.
Tomta rundt boligen er skrånende ned mot vest, men oppbygd med støttemur mot vest slik at den fremstår som tilnærmet flat rundt huset. Det er belegningsstein på østvendt inngangsside og langs nordvendt gavlside. Det er noe beplantning på inngangssiden. På nordsiden av huset er det plen og hekk mot nord. På vestvendt hageside er det inngjerdet terrasse på ca. 50 m² og levegg mot naboen.
Beliggenheten er relativt usjenert med begrenset innsynsmulighet. Det er normalt gode solforhold og utsikt mot Røykås i vest.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er pliktig medlem av Huseierforeningen Rasta 5A. Det betales kr. 7.500,- pr år i felleskostnader til huseierforeningen. Disse dekker bl.a. garasjeplass samt av drift og vedlikehold av felles infrastruktur.
De kommunale avgifter er på kr. 2061,- pr. mnd.

Bebyggelsen

Huseierforeningen består av 27 boliger. Den aktuelle bolig er halvparten av en vertikaldelt 2-mannsbolig..
Bygningen er kjellerløs, har to etasjer pluss lavt, ikke målbart, loft og hems. Det er uisolert bod på ca. 5 m² med utvendig adkomst på inngangssiden.
Garasjeplass i rekkegarasje under Rastastien nr. 8-16 følger boligen ved salg.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 339 874	2023	Formuesverdi er hentet fra eiernes skattemeldinger for 2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	88107596			7 446

Kommentar
Fullverdiforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsskjema		Megler vil også innhentet egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Målebrev	13.02.2025	Målebrev er ikke fremlagt. Tomteareal er innhentet fra Ambita Infoland.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2025	Eier påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler har innhentet informasjon fra Lørenskog kommune som er delt med takstmannen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.02.2025	Eiendomsinformasjon er innhentet på Ambita Infoland	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.01.1988	Tegninger er innhentet fra Lørenskog kommune	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.10.2024	Situasjonskart er hentet fra SE-eiendom på Internett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.12.1988	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MJ6364

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250086

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Haga	Heidi Suul Næss

Gateadresse
Rastastien 26

Poststed	Postnr
Rasta	1476

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88107596

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250086

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 1. etg i 2023 av faglærte. Fliser lagt 2010 på bad i 2. etg av tidligere eier.
Arbeid utført av	Elite Bad og Bolig

Filer

Vatromsdokumentasjon.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i 1. etg ble totalrenovert med nytt sluk og membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv i 1. etg ved overtakelse i 2018. Lagt avrettingsmasse for å korrigere noe, ved bytte av parkett/varmefolie samme år.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alna Elektro brukt for diverse utbedringer og bytte av sikringer i skap. Elektrokompis brukt ved renovering av bad i 1. etg. Elektriker Gruppen AS brukt ved oppussing av kjøkken 2019.
Arbeid utført av	Elektrokompis AS, Alna Elektro AS, Elektriker Gruppen AS

Filer

Samsvarserklæring7.pdf

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2 [Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2]7.pdf

5S Samsvarserklæring.pdf

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 24250086

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Omexom utførte el-tilsyn i august 2023

Filer

Forhåndsvarsel om Vedtak 5341795.pdf

Case Closed 5341795.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks i garasjen. Driftes og betales via Elaway.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrassedør og terrasse lagt 2024 av faglærte. Kledning på gavlvegg og begge takløft byttet 2022 av ufaglærte.

Arbeid utført av: Snekker og Tømrer AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250086

Tilleggskommentar

Nytt ventilasjonsaggregat installert 2023 av Aarseth Boligventilasjon AS.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250086

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Haga	2bfa645df4d6a75b7d425f6f203f726fa3af6809	19.02.2025 22:00:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Suul Næss	cf0cd989c6002c69a93b606c866bdbb6b8e5edc7	25.02.2025 21:22:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

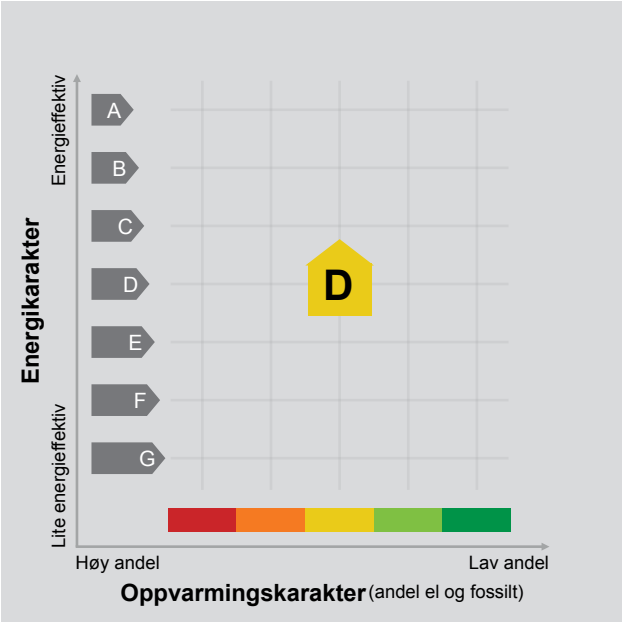
Document reference: 24250086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rastastien 26
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	495
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12431945
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80558
Dato	17.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 558 kWh pr. år

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

13 558 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

INFO FRA HUSEIERFORENING

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 100 Bnr. 495 i Lørenskog kommune
Adresse: Rastastien 26, 1476 Rasta
Onr. 24-25-0086

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Inkl. vedlikehold 7500,- pr. år.

Felleskostnader inkluderer: Gjelder vedlikehold av fellesarealer

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 14.12.25

Forsikret i Polisenr Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Ny eier retter seg inn i vedtektene som gjelder

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i ~~sameiet~~ huseierforeningen

Navn: Roger Remøy

Adresse: Rastastien 36

Telefon:

Fax:

E-post: Styret@rastastien.no

Send svar til: **eva.lunner@privatmegleren.no**

Dato og sted: 14 / 2 - 25

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
HUSEIER
FORENINGEN

VEDTEKTER FOR HUSEIERFORENINGEN FELT - RASTA 5A, LØRENSKOG

Organisasjonsnummer 989 833 057

§ 1

- Eier av bolig har plikt til å være medlem av huseierforeningen.

§ 2

- Huseierforeningen skal ha et styre bestående av 4 medlemmer:
  Leder, 2 styremedlemmer og 1 vararepresentant. Representantene velges for en periode av 2 år.
  Halve styret er på valgt hvert år slik at styret opprettholder kontinuitet.
- Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når han/hun sitter i styret.
- Styrets leder, styremedlemmer, vararepresentanter som ikke etterlever vedtekter §§1-12, må fratre sitt verv med øyeblikkelig virkning.

§ 3

- Huseierforeningen skal stå som eier av fellesarealer og fellesanlegg.
- Huseierforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår disponering av arealer og anlegg, samt vedlikehold av veier, ledninger, kabler etc., som ikke overtas av kommunen.
  Andre oppgaver kan være snøbrøyting, sandstrøing, gressklipping etc.

§ 4

- Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med huseierforeningen.
- Felleskostnader innbetales 3 ganger årlig med forfall 20/2, 20/6, 20/9.
- Ved salg av bolig plikter selger å innbetale årlige felleskostnader, skyldig beløp før salg av bolig iverksettes.

§ 5

- Styret avholder møter etter innkalling fra leder. Styret utfører sine gjøremål i h.h.t. fullmakt fra fellesmøtet/årsmøtet.
- Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene, ut over nødvendige utgifter til dekning av huseierforeningens primære gjøremål, kfr. § 3.
- Styret innkaller til årsmøtet innen utgangen av mai. Styret kan innkalle til fellesmøte når de finner dette nødvendig eller når minst 20 % av medlemmene krever det.
- Varsel om årsmøte eller fellesmøte skal skje med minst 1 ukes frist.

§ 6

- Årsmøtet/fellesmøtet er beslutningsdyktig når minst 1/3 av medlemmene er representert.
- Ved valg og eventuelle avstemminger har hver eier en stemme. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.
- På årsmøtet skal regnskap for foregående år fremlegges.
- Avgjørelser som endrer bruken av fellesarealer eller – anlegg skal treffes av årsmøte/fellesmøte.
- Forslag til endringer må være utsendt sammen med innkalling.
- Alle beslutninger skjer med simpelt flertall.
- Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall.

§ 7

- Henvendelser til styret rettes skriftlig til lederen.

§ 8

- Beboere som ønsker å benytte seg av ny kommunalt godkjent utbyggingsplan for Rasta 5A, kreves kr. 5 000.- for dekning av forskutterte kostnader av Huseierforeningen 2002.
- Det forutsettes at utbygger innbetaler dette til Huseierforeningen før byggestart.

§ 9

- Parkering på indre område er kun tillatt på de to oppmerkede plassene ved den doble garasjen.
- Ikke stå til hinder eller til fare for andre.
- Med indre område menes veien som går mellom husrekkene.

§10

- Eier av bolig har rett til en garasjeplass på feltet.
  Under boligene gnr 100, bnr 486, 487, 488, 489, 490 er anlagt garasjer.
  De som får tilvist garasje under boligene har rett til adkomst til denne samt til å benytte garasjeplassen på vanlig måte.
- Ansvaret for drift og vedlikehold av alle garasjeplassene tilligger den som disponerer sin plass.
- Huseierforeningen har ikke forsikret garasjeanleggene, slik at eier av bolig er selv ansvarlig for å tegne forsikring på sin garasjeplass.

§11

- Dette er Versjon J vedtatt på generalforsamling 1. mars 2023 og den erstatter følgende tidligere versjoner:

Versjon A	vedtatt	august 1988
Versjon B	vedtatt	november 2003
Versjon C	vedtatt	mai 2010
Versjon D	vedtatt	22. april 2013
Versjon E	vedtatt	9. april 2014
Versjon F	vedtatt	22. april 2015
Versjon G	vedtatt	31. mai 2018
Versjon H	vedtatt	22. april 2020
Versjon I	vedtatt	24. februar 2021

§12

Huseierforeningen har investert i infrastruktur som muliggjør lading av elbil i garasjene. Hver husstand som ønsker ladestasjon, står selv for å skrive egen avtale med huseierforeningens leverandør av ladetjenster. Informasjon om leverandør, fremgangsmåte og andre detaljer finnes på www.rastastien.no. Det er ikke anledning til å installere eget utstyr for elbillading på huseierforeningens elektriske kurser, og det er heller ikke tillatt å benytte stikkontakter i garasjene for dette formålet.

ÅRSREGNSKAP 2023

RESULTATREGNSKAP 2023 FOR HUSEIERFORENINGEN RASTA 5A
Org.nr 989 833 057

	Regnskap 2023		Budsjett 2023
Inntekter:			
Fakturert beboere	202 500,00		202 500,00
Renteintekter purring/inkasso	247,13		0,00
Renteinntekter bank	9 015,11		650,00
SUM INNTEKTER	211 762,24		203 150,00
Utgifter:			
Strøm fellesanlegg	7 440,18		15 000,00
Snøbrøyting/strøing	71 102,70		66 000,00
Container leie	10 850,00		15 000,00
Vedlikehold fellesanlegg / grøntareal	30 157,00	*note 1*	40 000,00
Utb. støtte Rasta Arena	15 000,00		0,00
Div. utgifter + rekv.	4 280,00	*note 2*	6 000,00
Honorarer 2023	15 000,00		20 000,00
Årsmøte	0,00		2 000,00
Bankgebyr	73,00		1 000,00
SUM UTGIFTER	153 902,88		165 000,00
Resultat pr. 31.12.23	**57 859,36**		**38 150,00**

BALANSE

Brukskonto 1614.27.72705	1. januar 2023	33 915,13
Høyrentekonto 1614.60.44402	1. januar 2023	302 016,34
Overskudd 2023		57 859,36
SUM EIENDELER, pr. 31.12.23		**393 790,83**

EGENKAPITAL

Brukskonto 1614.27.72705	31. desember 2023	7 759,38
Høyrentekonto 1614.60.44402	31. desember 2023	57 427,07
Høyrentekonto - fastrente 6.mnd	31. desember 2023	328 604,38
KAPITAL pr. 31.12.23		**393 790,83**

Rasta, 2. januar 2024

Huseierforening Rasta 5A

Kommentarer til regnskapet

Note 1 – Oppstilling vedlikehold fellesanlegg/grøntareal

Totale kostander for denne posten er kr. 30.157,00

• *Feilsøking lys nedre garasje*	*kr.*	*4.250,00*
• *Leie av lift til klipping av trær*	*kr.*	*4.769,00*
• *Blomster*	*kr.*	*120,00*
• *Nye fartsdempere*	*kr.*	*20.000,00*
• *Juletre*	*kr.*	*1.018,00*

Note 2 – Diverse utgifter

Totale kostander for denne posten er kr. 4.280,00

• *Abonnement faktureringsprogram*	*kr.*	*3.435,00*
• *Fakturaprogram –elektronisk faktura*	*kr.*	*845,00*

PROTOKOLL FRA GEN.FORSAMLING 2024

Referat fra generalforsamlingen / årsmøte

for Huseierforeningen Rasta 5A

onsdag 28. februar 2024

Digitalt via Zoom

Åpning
Styrets leder Roger Remøy ønsket alle sammen velkommen til digital generalforsamling/årsmøte.

1. ***Valg av møteleder***
   Roger Remøy ble valgt til møteleder, enstemmig godkjent.

2. ***Valg av møtesekretær og underskrivere av generalforsamlingsprotokoll.***
   Møtesekretær ble Torill Simonsen med Hege Martinsen og John Eilertsen som underskrivere av generalforsamlingsprotokoll ble enstemmig godkjent.

3. ***Godkjenning av innkalling***
   Ingen innsigelser på innkallingen, enstemmig godkjent.

4. ***Godkjenning av medlemmer og fullmakter.***
   Det var representanter fra 17 husstander, i tillegg var det 6 fullmakt, 23 stemmeberettiget.
   Årsmøter er beslutningsdyktige iht. §6 i vedtektene som gjelder årsmøte.

5. ***Godkjenning av saksliste.***
   Sakslisten ble enstemmig godkjent.

6. ***Årsberetning fra styret 2023***
   Årsberetningen fra styret i Huseierforeningen Rasta 5A ble gjennomgått av styrets leder.
   Årsberetning ble enstemmig godkjent.

7. ***Regnskap for 2023***
   Forrettsningsfører orienterte om regnskapet for 2023
   Regnskapet ble enstemmig godkjent.

8. ***Innkommende forslag til behandling: 2***

Sak 8.1 Skilting i gata.

Forslag til sak meldt inn av Per Erling Bjørnå i nr. 34:

«Sette opp skilter som viser husnumrene til Rastastien ved innkjørslene nede og oppe. Dette vil gjøre det lettere for besøkende å finne frem dit de skal. (Taxisjåføren som hentet oss her forleden, påpekte manglende skilting som et problem).»

Sak 8.1 Ble enstemmig godkjent.

Sak 8.2 Muligheter for kameraovervåkning av fellesarealer

Styret har gjennom siste året diskutert hva vi kan gjøre for å gjøre vårt område tryggere og sikrere med tanke på økende aktiviteter som har skjedd i nærområdet som vi ikke ønsker (F.eks. Narkotikasalg, hensetning av stjålet bil etc.). Styret har kommet frem til at kameraovervåking kan være et effektivt tiltak.

Styret ber derfor generalforsamling diskutere om dette er et tiltak vi ønsker å åpne for. Det kreves to tredjedels flertall i generalforsamling for å kunne gjennomføre slike tiltak.

Kostnader knyttet til dette kan tas fra posten «Vedlikehold og innkjøp til fellesareal/grøntareal» uten å utvide denne budsjettposten da det ikke er knyttet store kostnader til dette.

Dersom vedtatt, er forslag til vedtektsendring slik:

Styret i huseierforeningen har fullmakt etter generalforsamling 2024 til å sette opp midlertidige eller faste installasjoner av kameraovervåking som et forebyggende tiltak mot ulovlig aktivitet på vår felles eiendom. Montering skal skje slik at privat eiendom ikke overvåkes. Skilting, lagring og tilgang til opptak skal følge gjeldende lovgiving for overvåking

Sak 8.2 Ble nedstemt – 12 stemmer mot, 11 stemmer for.

9. Budsjett

Styrets leder orienterte om budsjettet for 2024. Fremlagt budsjett viser ett overskudd på kr. 29.150, - for 2024.

Budsjettet for 2024 ble godkjent av generalforsamlingen med 22 stemmer for, 1 stemme imot.

10. Valg av nytt styre for 2024/2025

Nytt styre ble enstemmig godkjent.

Styreleder	*Roger Remøy*	*Rastastien 36*	*Gjenvalgt for 2 år*
Styremedlem	*Lasse Christophersen*	*Rastastien 10*	*Ikke på valg*
Styremedlem	*Stian Haga*	*Rastastien 26*	*Gjenvalgt for 2 år*
Varamedlem	*Jannicke Dokken*	*Rastastien 44*	*Ikke på valg*

Forretningsfører	*Torill Simonsen*	*Rastastien 16*	*Gjenvalgt for 1 år*

Møteleder takket for oppmøte og erklærte generalforsamlingen/årsmøte for hevet.

Rasta, 28. Februar 2024

Hege Martinsen

John Eiliertsen

SERVITUTT
TGL. 15.03.1990

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0086 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3677855/25748845
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 96

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2788	8	15.3.1990	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	495	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/2788/8
Uthentet 2025-02-14 11:44

Doknr: 2788 Tinglyst: 15.03.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S K J Ø T E

TINGLYST
15 MARS 1990
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2788

Torunn Daae Borgen,
Astri Daae Tveit,
Hjørdis Ringelien,
Kari Daae Wallerud, _____ skjøter med dette sin eiendom

g.nr. 100 b.nr. 495 i Lørenskog kommune til

Arild Bergmann
_____ personnr._____

I følge kjøpekontrakt med A/F Moelven Bygg Gruppen og Østlandske Ingeniør- og Entreprenørforretning er kjøpesummen kr. 950.000,-.

Herav utgjør vederlag for tomten kr. 118.389,- som er oppgjort på omforenet måte. Overdragelsen gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig som tidligere ikke er tatt i bruk.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Eieren av eiendommen har rett og plikt til medlemsskap i områdets huseierforening. Huseierforeningen skal ivareta medlemmenes interesser og medlemmene er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til dette. Huseierne får hjemmel til fellesarealene

   Eierene har gjensidig vedlikeholdsplikt overfor medlemmene i huseierforeningen til alle fellesanlegg som ikke overtaes av Lørenskog kommune. Dette omfatter f.eks. vann, avløp, event. overvannsledning, elektrisk kabler, telefon- og TV-kabler under boligene, over private parseller etc.

2. Eier av bolig har rett til en garasjeplass på feltet.

   Under boligene, gnr. 100, Bnr. 486,487,488,489 og 490 er anlagt garasjer.

   De som får tilvist garasje under boligene har rett til adkomst til denne samt til å benytte garasjeplassen på vanlig måte.

   Ansvaret for drift og vedlikehold av garasjeplassen tilligger den som disponerer plassen.

3. Naboeiendommer har rett til adkomst for nødvendig reparasjon og vedlikehold av sin bolig.

4. Lørenskog kommune, Energiverket, Televerket, Antenneselskapet forbeholder seg stedsvarig rett til å anlegge, ha liggende, samt betjene

og vedlikeholde ledninger, kummer, kabler, koplingsskap eller bokser, veilysmaster etc. inne på eiendommene.

Det må ikke plantes trær eller bygges nærmere ledning enn 3 meter.

Eierene må ikke benytte sin eiendom på slik måte at anlegget utsettes for fare eller skade.

Oppfylling og arealplanering av terreng over lednings- eller kabeltrasé må godkjennes av Lørenskog kommune.

5. Eieren må akseptere lagring av snø på eiendommene fra private veier, samt at renovasjon, brøyte- og brannbiler kan trafikkere feltet.

6. I tillfelle brann er eieren forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år.

Lørenskog, den 6/3-90

Torunn Daae Borgen
Torunn Daae Borgen

Astri Daae Tveit
Astri Daae Tveit

Hjørdis Ringelien
Hjørdis Ringelien

Kari Daae Wallerud
Kari Daae Wallerud

Jeg/vi bekrefter at Torunn Daae Borgen, Astri Daae Tveit, Hjørdis Ringelien, Kari Daae Wallerud er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Anne Peckel Hansen
Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

ANNE PECKEL HANSEN
Gjentas med blokkbokstaver

AGE RANDBY
Gjentas med blokkbokstaver

Ovenstående skjøte vedtas

Kjøper

INFO FRA LØRENSKOG KOMMUNE

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.02.2025 11:09

Eiendom 3222-100/495

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.08.1988	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	194 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	100	Beregnet areal	193,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	495	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rastastien 26	1476 Rasta	Rasta	Rasta	Skårer

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.08.1988	Kart- og delingsforretning	3222-100/495	Mottaker	194
		3222-100/481	Avgiver	-194
01.01.2020	Omnummerering	3222-100/495	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-100/495	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	12431945			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.07.1988	Areal, bolig (bruk/brutto)	106/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	106/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	65,5/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	105	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	53/0	0/0	53/0

Oversiktskart

Adresse: **Rastastien 26, 1476 Rasta**
Gnr/Bnr: **3222/100/495/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 194 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.02.2025



Matrikkelkart

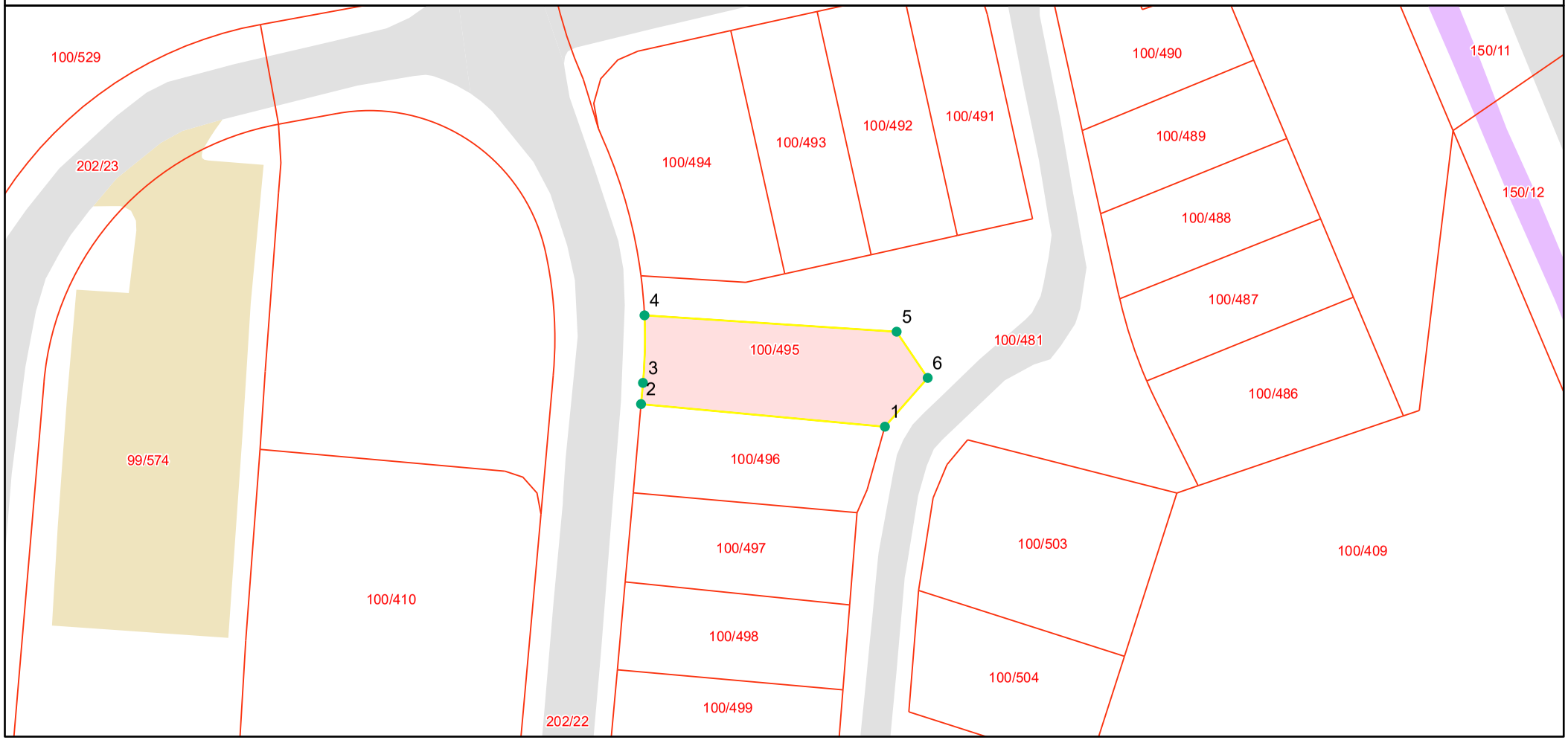
Adresse: **Rastastien 26, 1476 Rasta**
Gnr/Bnr: **3222/100/495/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 194 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 194 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6649725.52	273004.67	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	21.76	0
2	6649727.53	272983	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	1.89	0
3	6649729.41	272983.17	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	6.01	44.01
4	6649735.42	272983.31	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	22.45	0
5	6649733.96	273005.71	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	4.95	0
6	6649729.86	273008.47	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	5.77	0

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	100	Bnr.:	495	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rastastien 26, gbnr.100.495						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☐	☑	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☐	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **495** Adresse: **Rastastien 26**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

KOMMUNALE AVGIFTER

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	100	Bnr.:	495	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rastastien 26						

Fakturahyppighet:

månedlig/ 12 terminer

Tilleggsinformasjon:

Totale kommunale årsgebyr 2025: 24 728,49,-

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☑

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

I 2024 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:
Fra og med:
Til og med:
Ant. m³:

Årsgebyr vann per m³: kr 54,85 inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr 60,08 inkl. mva.

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

FERDIGATTEST

LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Leif Mjølstad
Gamleveien 45 B
1476 RASTA

Arkiv:	Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
100/495 og 496		MR/ALE	12.12.88.

RASTASTIEN 26 OG 28, GNR. 100, BNR. 495 OG 496, FERDIGATTEST

Det ble den 8.12.88 foretatt inspeksjon av nyoppført tomannsbolig, kfr. byggemelding datert den 18.12.88.

En fant alle arbeider utført.

Eventuelle krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Ferdigattest meddeles herved.

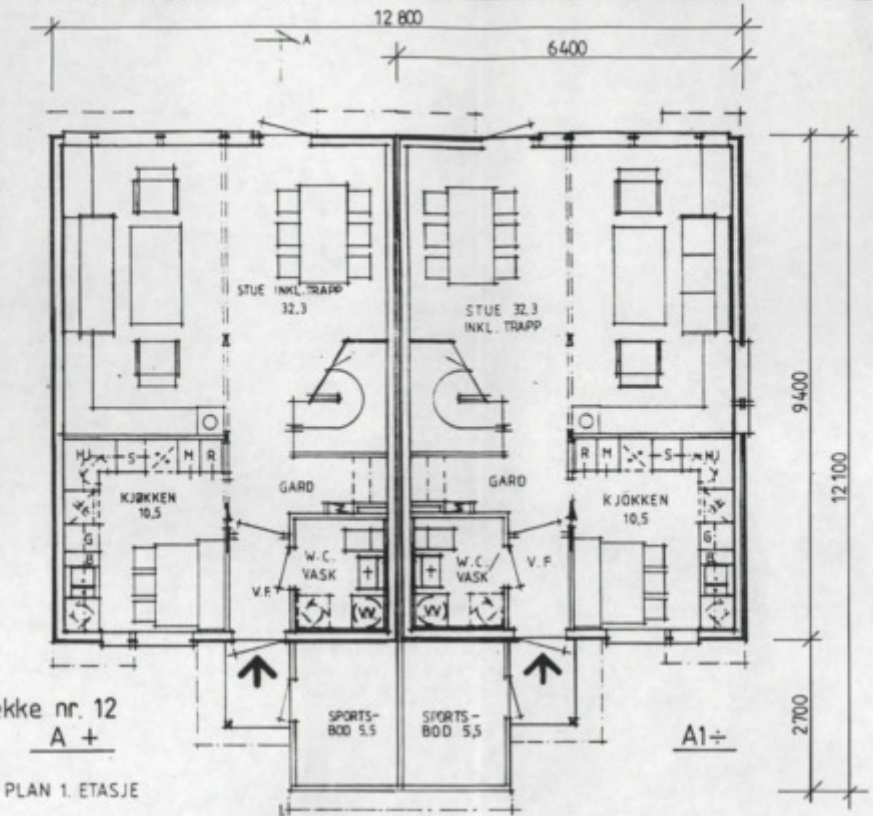
Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henveendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

Magne Røskaft
saksbehandler

Kopi:

ØIE, Postboks 1, 1476 RASTA
Brnnvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren
Ole Stenrud, c/o ØIE

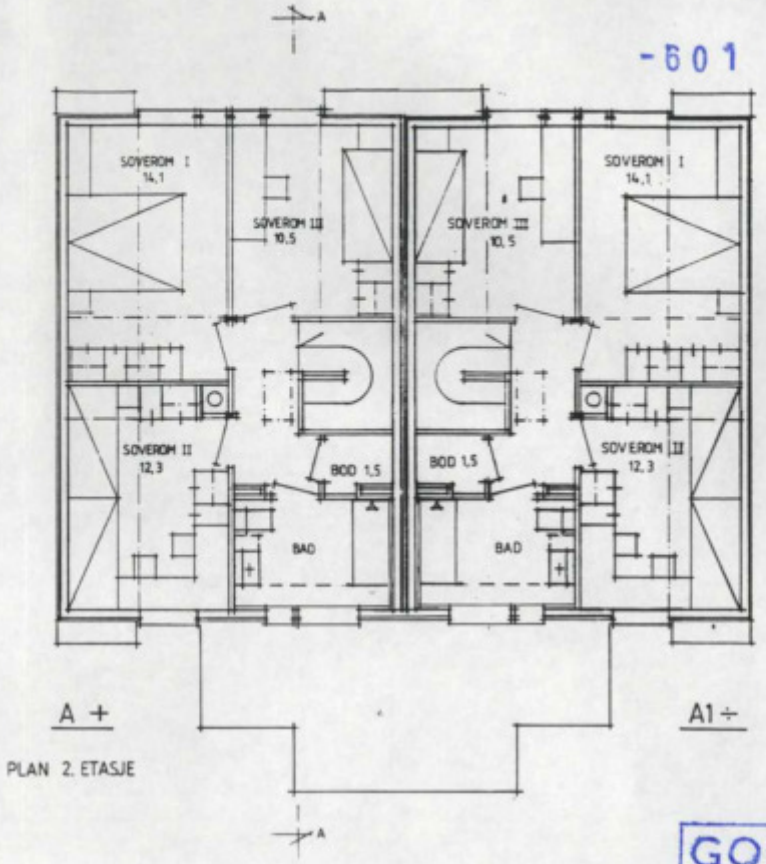
TEGNINGER



Husrekke nr. 12

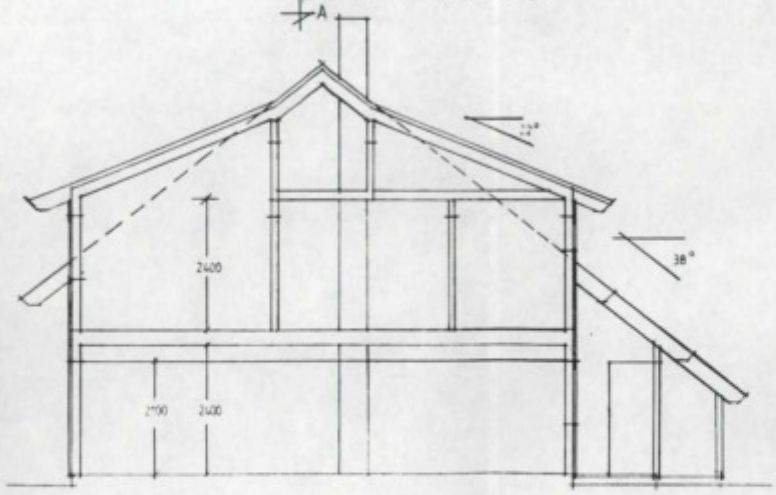
A +

PLAN 1. ETASJE



A +

PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

-601 23 FEB. 1988

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
3/5 1988
E Lowe

A: REV. VINDUER PÅ SOV • BAD

88 02 15 le

Hus nr. 12

RASTA 5A

HUSTYPE A+/A1÷

PLANER OG SNITT

BTA: 126 m²	Mål : 1:100
BRA: 114 m²	Tegn.: l.e.
BA: 97 m²	Dato : 88-01-12

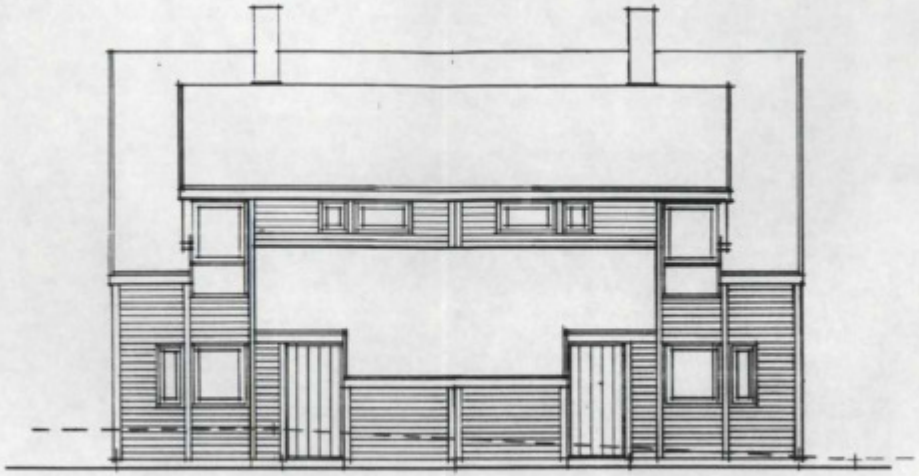
MOELVEN FELTUTBYGGING

BYGG GRUPPEN A.S
Postboks 116, 2391 Moelv
065 68 000

Prosjekt nr.: 1729

Tegn. nr. 047 A

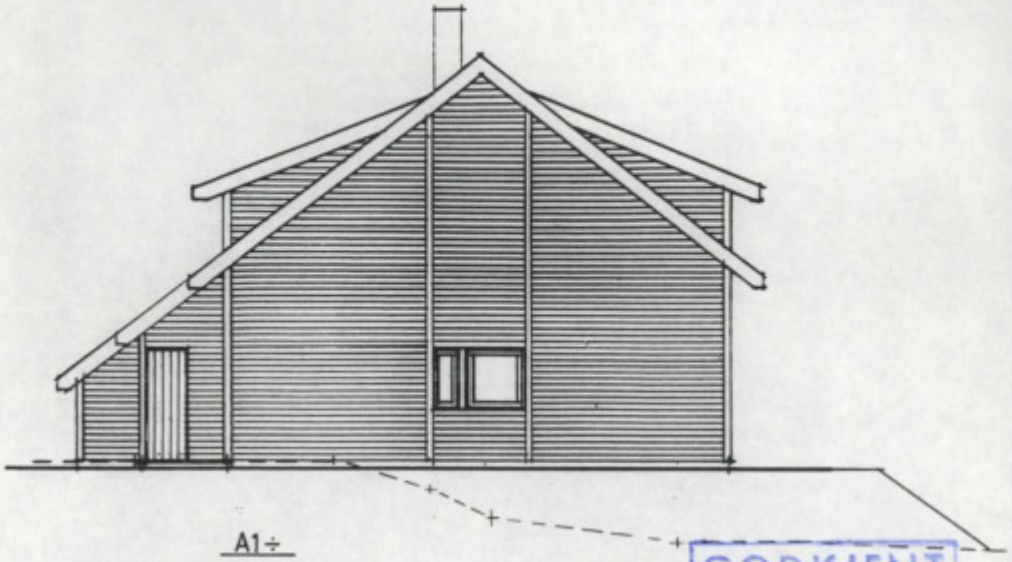
-601 23 FEB. 1988



HUSREKKE NR. 12

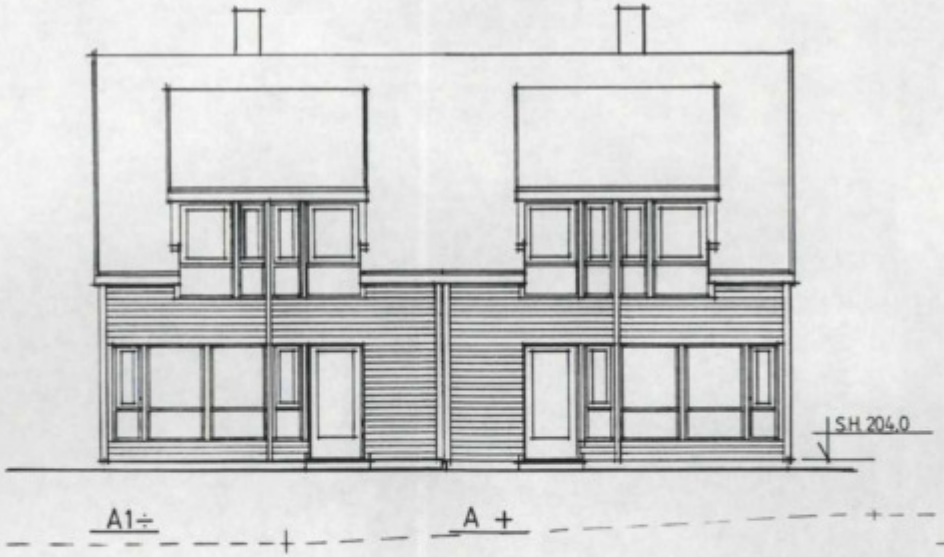
A +

A1÷



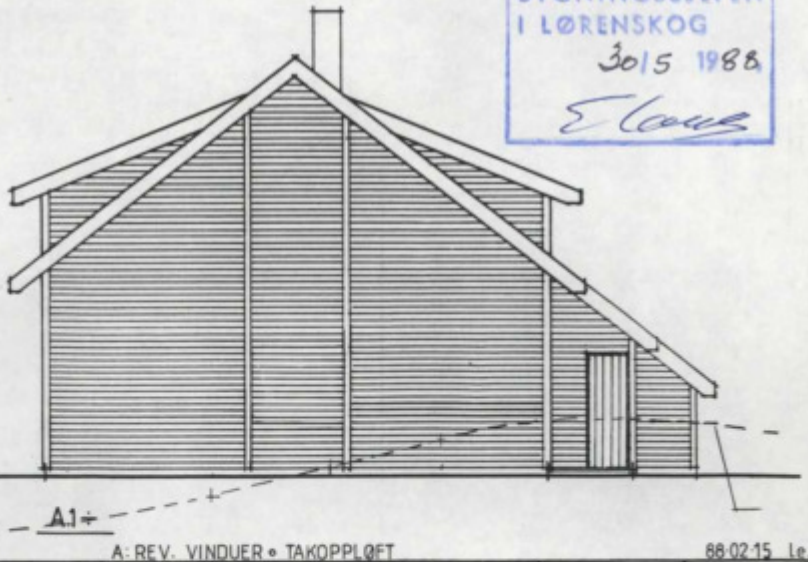
A1÷

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
30/5 1988
E Lous



A1÷

A +



A1÷

A: REV. VINDUER • TAKOPPLØFT 88.02.15 l.e.

Hus nr. 12

RASTA 5A
HUSTYPE A+/A1÷
FASADER

Mål : 1:100
Tegn.: l.e.
Dato : 88-01-12

MOELVEN FELTUTBYGGING
BYGG GRUPPEN A.S
Postboks 116, 2391 Moelv
065 68 000

Prosjekt nr.: 1729
Tegn. nr.: 048 A

REGULERING

UTSNITT AV BEBYGGELSESPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **495** Adresse: **Rastastien 26**



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.

41-2-02
RASTA, REVEFARMEN, ØSTLIEN

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR 100/2 RASTA, 99/1 REVEFARMEN, 104/4 ØSTLIEN, LØRENSKOG.

§ 1

Innenfor det avgrensede planområdet er avsatt areal for

A. Byggeområder (bygningsloven § 25.1)
- områder for boliger inkl. parkering og tilhørende anlegg
- område for industri.
- område for forretning (sentrumsfunksjoner)
- områder for offentlig formål.

B. Trafikkområder (bygn. lovens § 25.3)
- områder for kjøreveg
- områder for gang- og sykkelveg
- område for parkering
- område for bussholdeplass

C. Friområder (bygn. loven § 25. 4)

§ 2

Generelle bestemmelser for byggeområder

- Før det gis byggetillatelse for noen del av bebyggelsen innen et byggeområde, må bebyggelses- og tomtedelingsplan for hele byggeområdet være godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal foruten bygningene omfatte anlegg av ulike slag som nødvendig hører til innenfor de enkelte områder.

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor den regulerte byggegrense, men kan trekkes tilbake fra denne. Ved byggegrense mot kraftledning kan bygningsrådet tillate bebyggelse nærmere ledning enn angitt, om ledningseier og elektrisitetstilsyn gir tillatelse. Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gi dispensasjon for plassering av garasje foran byggegrense mot vei.

- Eventuelle underjordiske garasjer inngår ikke som etasje ved beregning av etasjetallet.

§ 3
(§ 3B, 1. avsnitt, utgår kfr. kom. plan.)

Spesielle bestemmelser for byggeområder

A. Område for industri (1).

- Her kan oppføres bygninger og anlegg for produksjon, lager, verksted og lignende i virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører generende lukt, røyk eller støv. Boligbebyggelse som vaktmesterleilighet o.l. kan med helserådets godkjenning tillates.

- Utnyttelsesgrad inntil U= 1,0 tillates, utregnet etter formel u= FxH/Ax3 hvor F er brutto gulvareal, H er etasjeavstand og A er tomteareal. Maksimal gesimshøyde 12 m. Maks gesimshøyde kote 198 m (over Gamleveien ca 8 m) for felt 1 b. Saltak tillates ikke.

- I området kan innpasses anlegg i forbindelse med elektrisk kraftforsyning. Anlegget kan kreves støydempet etter normer fastsatt av helserådet.

B. Område for boliger (2 og 6)

- *Her kan oppføres småhus som åpen villamessig bebyggelse hvor eksisterende boliger inngår (tiltetning). Bebygget grunnflate utenom garasje skal for en-etasjes hus ikke overskride 20 %, for to-etasjes hus ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal.*

Område for boliger (5).

- I delområde 5 a kan oppføres boliger i gruppebebyggelse (byggeforskr. kap. 26.11) som rekke, kjede eller atriumhus, med tilhørende garasjeanlegg. U=0.33.

- I delområde 5 b tillates konsentrert, terrassert bebyggelse med tilhørende garasjeanlegg. U=0.50.

- I delområde 5 c kan bebyggelsen oppføres som blokker i 3 etasjer + event. underetasje eller kjeller. U=0.5.

- Område 5 tillates ikke utbygget før skole for området er bygget (bygn. lovens § 26 h) og ikke tidligere enn 1987.

Områder for offentlige formål (3 og 7).

- Område 3 avsettes til fremtidig T-banestasjon med parkering i dagen. Området skal kunne gi adkomst til varelevering/parkeringsarealer i kjeller for bebyggelse i vestre del av område 8.

- Område 7. Her kan oppføres bygninger i inntil 3 etasjer med tilhørende anlegg for kulturelt, sosialt og allmennyttig formål.

§ 4

Friområde m/ turvei (4)

- Område avsatt til lek og rekreasjon. Her kan tillates oppført bygninger i tilknytning til friområdets bruk. I området skal det kunne innpasses lekefelt som angitt i kommunale vedtekters pkt. 4 til bygningslovens § 69 nr. 3.

§ 5

Område for forretning (sentrumsfunksjoner) med adgang til boliger (8)

Her kan oppføres bygninger varierende i høyde inntil 3 etasjer til en utnyttelsesgrad ikke over u=0,8. Ved utregning av utnyttelsesgrad skal areal regulert for parkering medregnes i tomteareal.

Bebyggelsen kan inneholde lokaler for forretninger, kontorer og annet erverv som f.eks. håndverkere. Det kan evt. innpasses boliger i inntil 2 etasjer. Videre skal barneinstitusjon for boligmassen i hele det regulerte området innpasses i dette felt 8. Det tillates ikke større varehus. (bygn. lovens § 26 k).

For å gi bygningsrådet bedre mulighet til kontroll med senterutbyggingen etter faktiske behov skal denne skje i trinn. I første byggetrinn kan oppføres bygning med inntil 4 500 m² brutto gulvflate, hvorav inntil 1 000 m² for forretningsformål, inntil 3 000 m² for boligformål og resten til servicetilbud (bank, post og kontorer).

§ 6

Områder for trafikk. Det detaljerte veinett som utformes i bebyggelsesplanen for byggeområdene skal gi separasjon av gående og kjørende trafikk og knytte boliger sammen med skole, barneinstitusjon, lekefelt, forretning, friområde og tilstøtende boligfelt over lokalt og offentlig gangveinett. For parkeringsdekning vises til kommunale vedtekter til bygn. lovens § 69 nr. 3.

§ 7

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet – innenfor rammen av bygningslovgivningen – tillate unntak om særlige grunner taler for det.

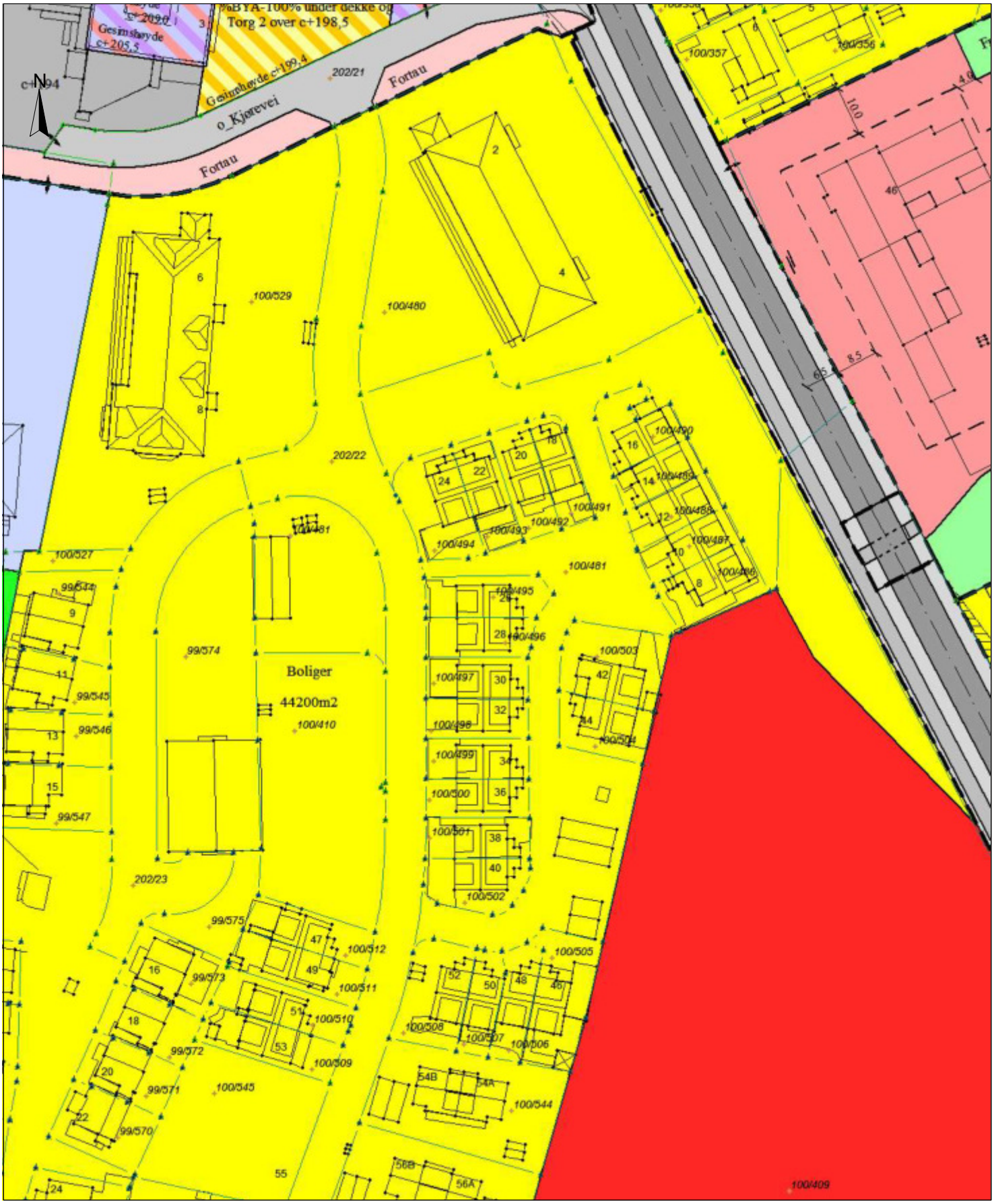
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo Akershus den 25.10.1982.

Mindre vesentlig endring av U for delfelt 5 A, vedtatt av planutvalget i sak nr. 15/03 den 17.02.03.

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 3 B, 1. avsnitt, i disse reguleringsbestemmelsene.

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **495** Adresse: **Rastastien 26**



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rastastien 26
Gnr. 100 Bnr. 495 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0086

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ken Døhli
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 91 64 88 55
E-post: ken.dohli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater