PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

RASTAFARET 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rastafaret 12, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 438, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3343 **Eiendomsverdi ref nr:** VX1258

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg oppført i 2016. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, synlig v-fug.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning, takoppforing, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.
Det er avtrekk antatt via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern, ligger skult i konstruksjonen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiator.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

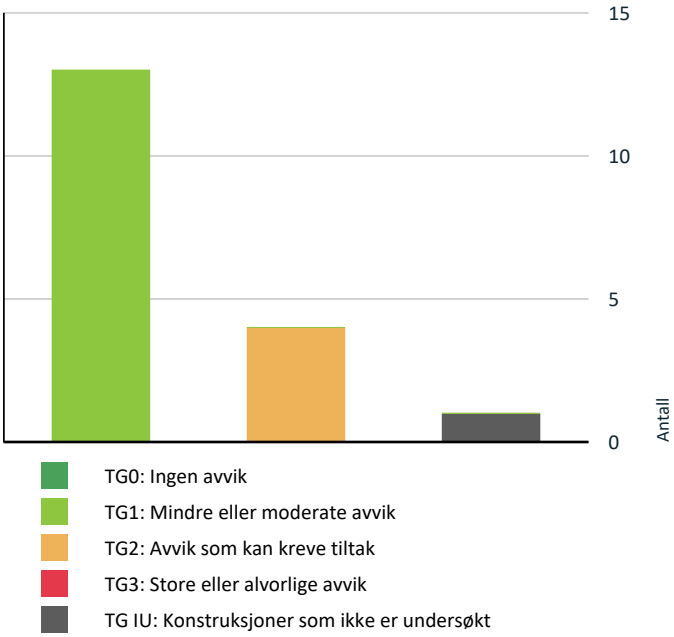
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.
Stue/kjøkken er endret fra byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, bad/wc, Stue/kjøkken med utgang til balkong, bod.
Det medfølger/disponeres bod og bruksrett til 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg iht eier.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

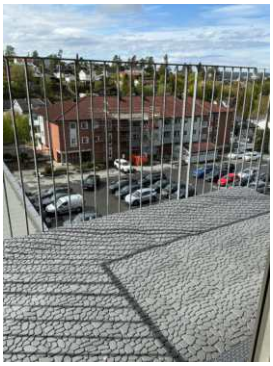
TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med støpt dekke.



Ca. 4,6 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, synlig v-fug.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Listverk inne på badet er kuttet samt sitter noe dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke håndverksmessig utført, bør rettes.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett.



5 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

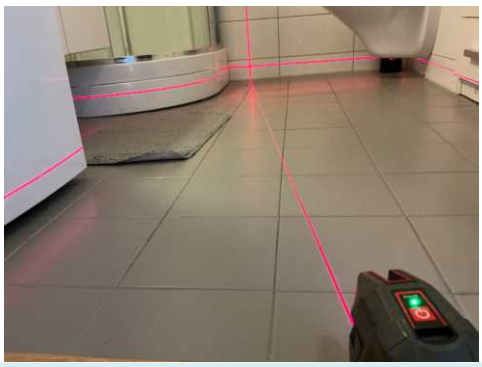
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon.



5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

5 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

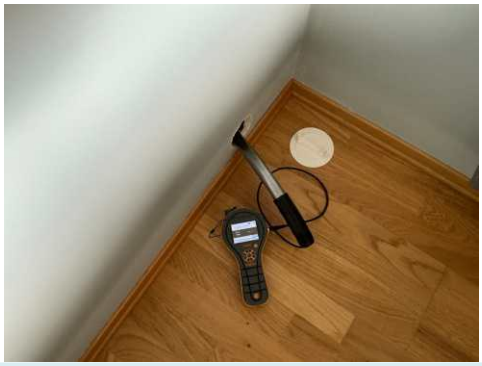
5 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning, takoppforing, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk antatt via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av støpejern, ligger skult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme, radiator.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Når leiligheten var ny.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

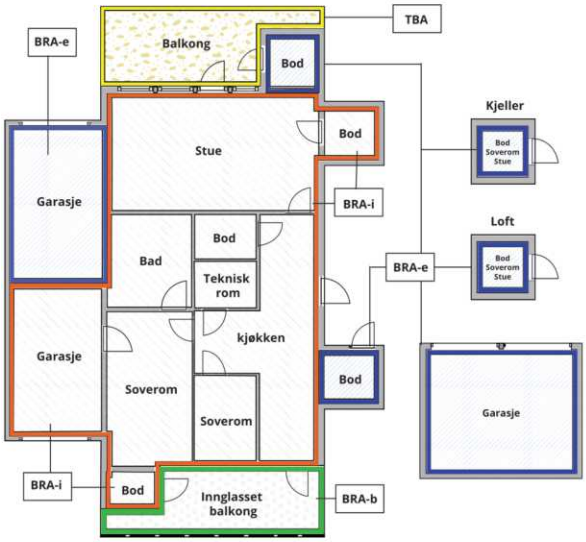
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	44	5		49	5
SUM	**44**	**5**			**5**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, stue/kjøkken m/utg balkong, soverom, bad/wc, bod		

Kommentar

Bod i kjeller er oppmålt til ca. 5 kvm., er oppført under BRA-e 5 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Stue/kjøkken er endret fra byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Henning Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	438		12	9432 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Rastafaret 12

Hjemmelshaver
Strand Henning

Boligselskap
Sameiet Rastastubben 2-4

Forretningsfører
Obos

Organisasjonsnr
976101049

Felles gjeld:
Kr. 25 102 13.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et rolig og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog. Fra leiligheten er det kort vei til det aller meste en trenger i en travel hverdag. Rasta senter ligger kun noen meter fra boligen og har det meste. Her finner du spisesteder, butikker mm. Videre er det kort vei til flere barnehager, skoler, matbutikker, turområder og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	459805			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• 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/VX1258

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260037

Selger 1 navn
Henning Strand

Gateadresse
Rastafaret 12

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 27260037

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Sameiet gjennomførte profesjonell behandling av Rentokil mot skjeggkre i 2021. Jeg har ikke observert skjeggkre etter dette.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

Document reference: 27260037

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Så langt jeg kjenner til, har det ikke vært registrert sopp-, råteskader eller andre skader i sameiet. Det eneste tilfellet jeg er kjent med, er at vi hadde profesjonell behandling mot skjeggkre utført av Rentokil i 2021. Etter dette har det ikke vært noen indikasjoner på skjeggkre eller andre skadedyr, verken i fellesarealer eller i andre boliger.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Så langt jeg kjenner til, har det ikke vært registrert sopp-, råteskader eller andre skader i sameiet. Det eneste tilfellet jeg er kjent med, er at vi hadde profesjonell behandling mot skjeggkre utført av Rentokil i 2021. Etter dette har det ikke vært noen indikasjoner på skjeggkre eller andre skadedyr, verken i fellesarealer eller i andre boliger.

Document reference: 27260037

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 27260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Strand	d545af4c2b74a6c66c7b9256bdddb0777caf3acf	09.03.2026 13:03:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Rastafaret 12

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 163 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.9 km

SPORT

Rasta skole	8 min
Røykås balløkke	13 min
Sporty 60+	16 min
SATS Triaden	16 min

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	16 min
Metro Senter	19 min
Vitusapotek Rasta	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	3 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 2.8 km
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 0.3 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 30 barn	12 min 0.8 km

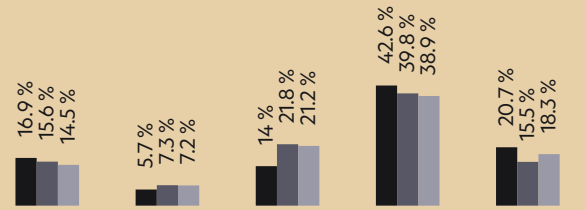
DAGLIGVARE

Meny Rasta	2 min
Joker Visperud	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

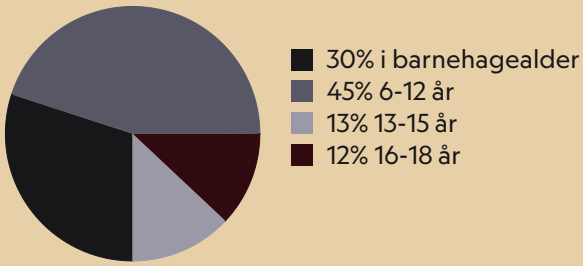
Meny Rasta	2 min
Joker Visperud	15 min

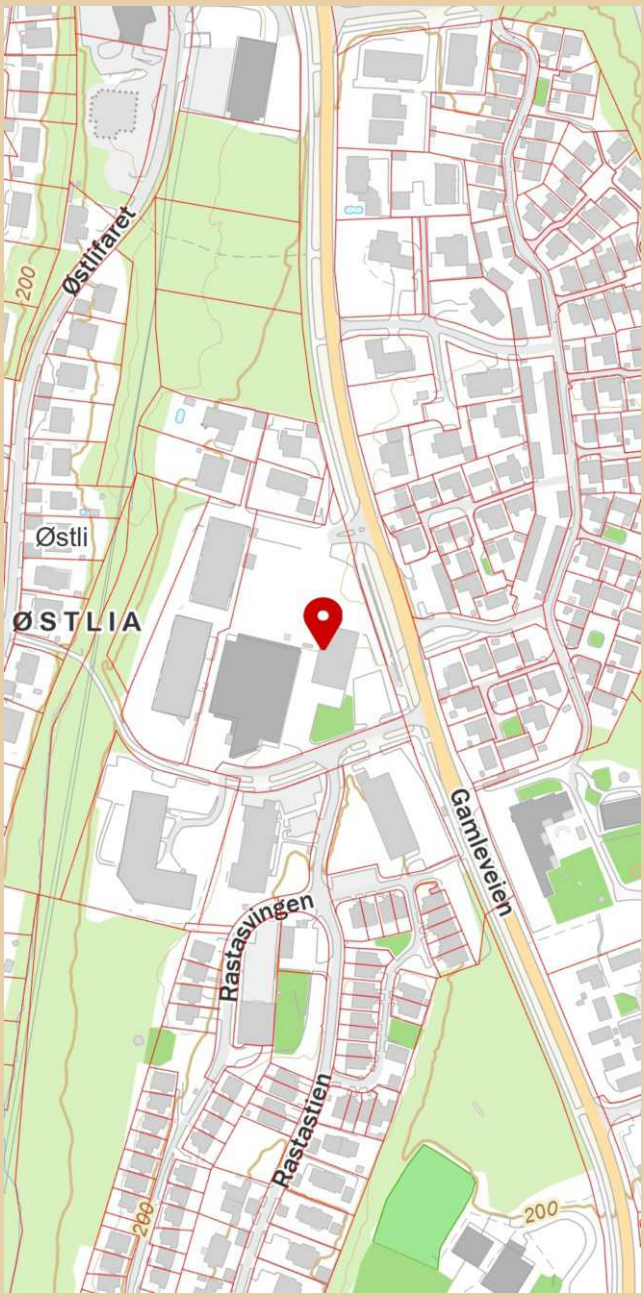
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rasta	822	373
Kommune: Lørenskog	44 693	19 351
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

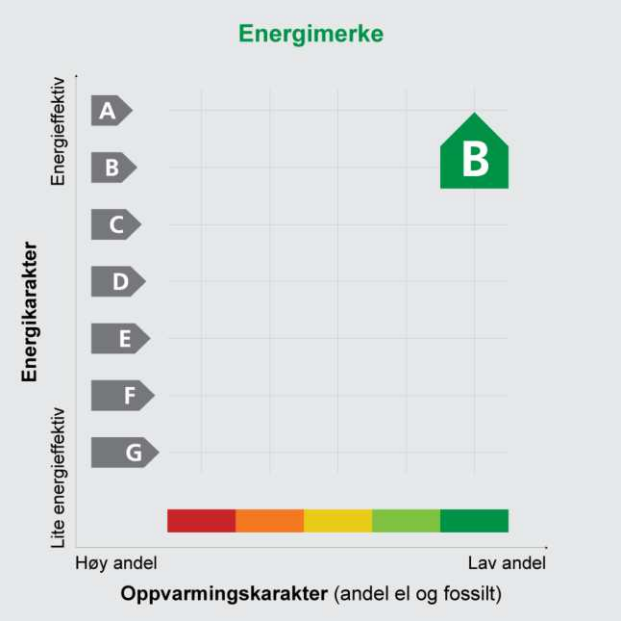




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Rastafaret 12
Postnr	1476
Sted	Rasta
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	100
Bnr.	438
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1273412
Dato	03.06.2021



Innmeldt av	Sander Hansen Skrettingland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS VOLD HYTTEN
Viges vei 4 H0101
3151 TOLVSRØD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr 100 Bnr 438 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Rastafaret 12, 1476 RASTA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 880 754
Som sekundærbolig:	kr 3 523 015

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lørenskog kommune

Pushak AS
Arbeidersamfunnets Plass 1
0181 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kristin Barmoen Kristiansen / 67 93 42 53	15/6421- 36		21.12.2016

Rastastubben 1 - gnr 100 bnr 438 - Ferdigattest - vedtak

Søknad om ferdigattest for nedkjøringsrampe og P-kjeller er mottatt 08.12.2016 og gitt kommunens journalnummer 15/6421-35.

Ansvarlig søker Pushak AS bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.
Gjennomføringsplan versjon 10 datert 07.12.2016 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes følgende vedtak: Ferdigattest gis.

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

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

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås utlevert ved henvendelse til kommunens seksjon kommunalteknikk, telefon 67 93 42 00.

Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Kristin Barmoen Kristiansen
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Rastastubben 1 - gnr 100 bnr 438 - ferdigattest garasje og nedkjøringsrampe - gebyr

Kopi til:
Inger Aarum Werner AS Rastastubben 1 1476 RASTA

Du har søkt på: Knr.: 3222 Gnr.: 100 Bnr.: 438 Fnr.: Snr.: 12

Adresse(r):

Gateadresse:	Rastafaret 12
Gatenr:	8120
Kommune:	LØRENSKOG
Postkrets:	1476 RASTA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:06.03.2026 kl. 14.21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1072488-1/200 01.09.2021 10:35	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 150 000 Omsetningstype: Fritt salg

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/1602758-1/200 24.06.2024 09:21	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1986/9689-1/8 03.10.1986	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 11 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 3
1996/15180-1/8 11.10.1996	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 99 BNR: 447 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 3 Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 3
2004/21738-1/8 22.12.2004	BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 661 nærmere beskrevet Bestemmelse om garasje/parkering Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 3
2004/21738-2/8 22.12.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 10 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 403 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2

	Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 3
2004/21739-1/8 22.12.2004	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 99 BNR: 661 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 2 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 3
2020/3205860-1/200 20.10.2020 21:00	RETTSBOK RETTSFORLIK SAKSNR. 19-149972TVI-NERO Gjelder bruksrett til parkeringsplasser Spesifisering av allerede tinglyste avtaler 2004/21738 og 2006/111310 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2016/773647-5/200 26.08.2016	RESEK/TILLEGGSSEK Nye seksjoner: SNR: 4 Formål: Næring Sameiebrøk: 30/278 SNR: 5 Formål: Næring Sameiebrøk: 40/278 SNR: 6 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 2/278 SNR: 7 Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 19

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/278

2020/1029701-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

		KNR: 0230 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 12
2024/172994-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2016/836263-1/200	14.09.2016	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 438 FNR: 0 SNR: 1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601985039
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637944	LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
963611323	Werner Inger Aarum AS		Postboks 8, 1469 RASTA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0230	100	438	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

*) ikke registrert i Grunnboka ifbg begjæring datert 16.8.2016 fra advokat firmaet Grette DA

STATENS KARTVERK

Dok.nr: 773647 Tinglyst: 26.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/773647/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 14:31
Side 1 av 21

Bilag 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering ☒

Rekvirentens navn Eierseksjonssameiet Rasta Senter v/styret	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Rastastubben 3	
Post nr.: 1469 — Poststed: Rasta	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr — Ref.nr.	
Mail adresse. oh@werners.no	Tlf.nr. 917 23 140

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	100	438		1, 2, 3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
963 611 323	Inger Aarum Werner AS	Seksjon 1,3
983 410 545	Rasta Senter Seksjon 2 AS	Seksjon 2
	v/styret i eierseksjonssameiet	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	100	B	13	B	2	B	25	B	2	B	37	—	—	B	49	—	—	—
2	N	30	—	14	B	2	B	26	B	2	B	38	—	—	—	50	—	—	—
3	N	30	B	15	B	2	B	27	B	2	B	39	—	—	—	51	—	—	—
4	N	30	—	16	B	2	B	28	B	2	B	40	—	—	—	52	—	—	—
5	N	40	—	17	B	2	B	29	B	2	B	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	2	B	18	B	2	B	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	2	B	19	B	2	B	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	2	B	20	B	2	B	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	2	B	21	B	2	B	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	2	B	22	B	2	B	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	2	B	23	B	2	B	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	2	B	24	B	2	B	36				48				60			
Sum tellere:		278						= nevner:		278									

Rett kopi bekreftes
Line Kommo Fjellheim
advokat

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen gjelder opprettelse av seksjonsnummer 4-29 på tidligere fellesareal i sameiet. Det oppføres et nytt tilbygg på 8 etasjer mot den eksisterende bebyggelsen.

I tillegg gjelder reseksjoneringen en utvidelse av seksjon 1 på tidligere fellesareal.

Tidligere fellesareal (teknisk rom) på taket over seksjon 3 overføres til seksjon 3 som tilleggsareal bygg.

Samlet fellesareal har økt siden forrige seksjonering som en følge av at gnr. 100 bnr. 438 og 439 i Lørenskog kommune ble sammenslått den 18. desember 2015. Sammenføyningen ble registrert i grunnboken med dokumentnummer 1191059.

Det har siden forrige seksjonering skjedd en mindre grensejustering i sørenden av gnr. 100 bnr. 438 mot kommunens veieiendom gnr. 202 bnr. 21.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☑	Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☑	Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.
c)	☑	Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☑	Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.
e)	☑	Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☑	Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
g)	☑	Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☑	Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	☐	Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
i)	☑	Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Rett kopi bekreftes
Line Korsmo Fjellheim
advokat

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 2 av 3

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 15/8 16 Oslo, 12-8-16	Odd Henry Werner Jan Olav Werner	
Oslo 15-8-16	Inger Aarum Werner	
Røsta 15.8.16	Paul Juul-Hansen	
Røsta 15/8-16	Olav Austad	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☑ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift	
Oslo 15/8-2016 12.8.16 Oslo 15-8-16 Røsta 15-8-16. Røsta 15/8-16.	Odd Henry Werner styreleder Jan Olav Werner styremedlem Inger Aarum Werner styremedlem	Paul Juul - Hansen styremedlem Olav Austad styremedlem

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor Krysset av iht. tlf.samtale 29.08.16

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
100	438			

Dato	Stempel og underskrift
23.08.2016	Sabaije Fehmedi Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

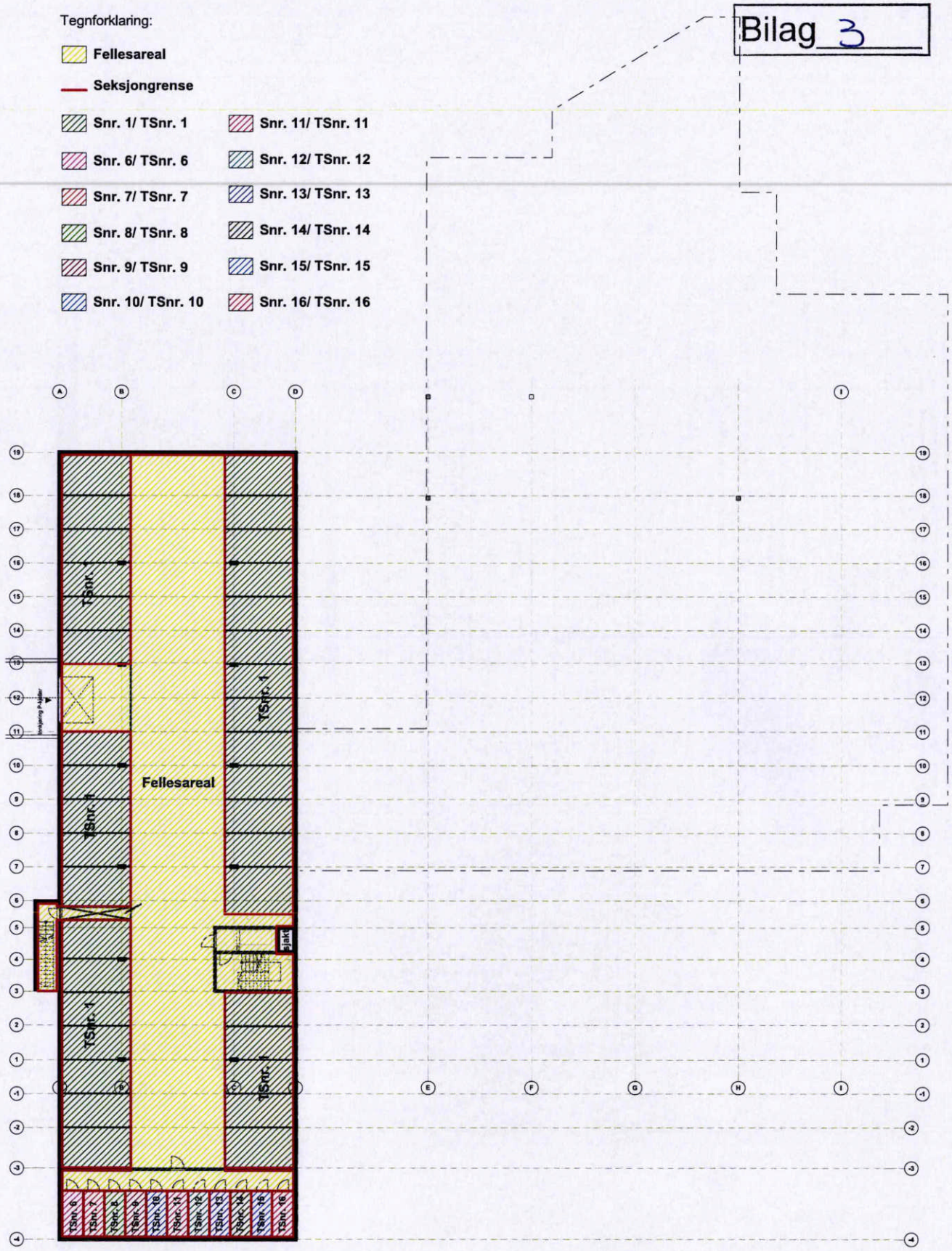
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 26 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

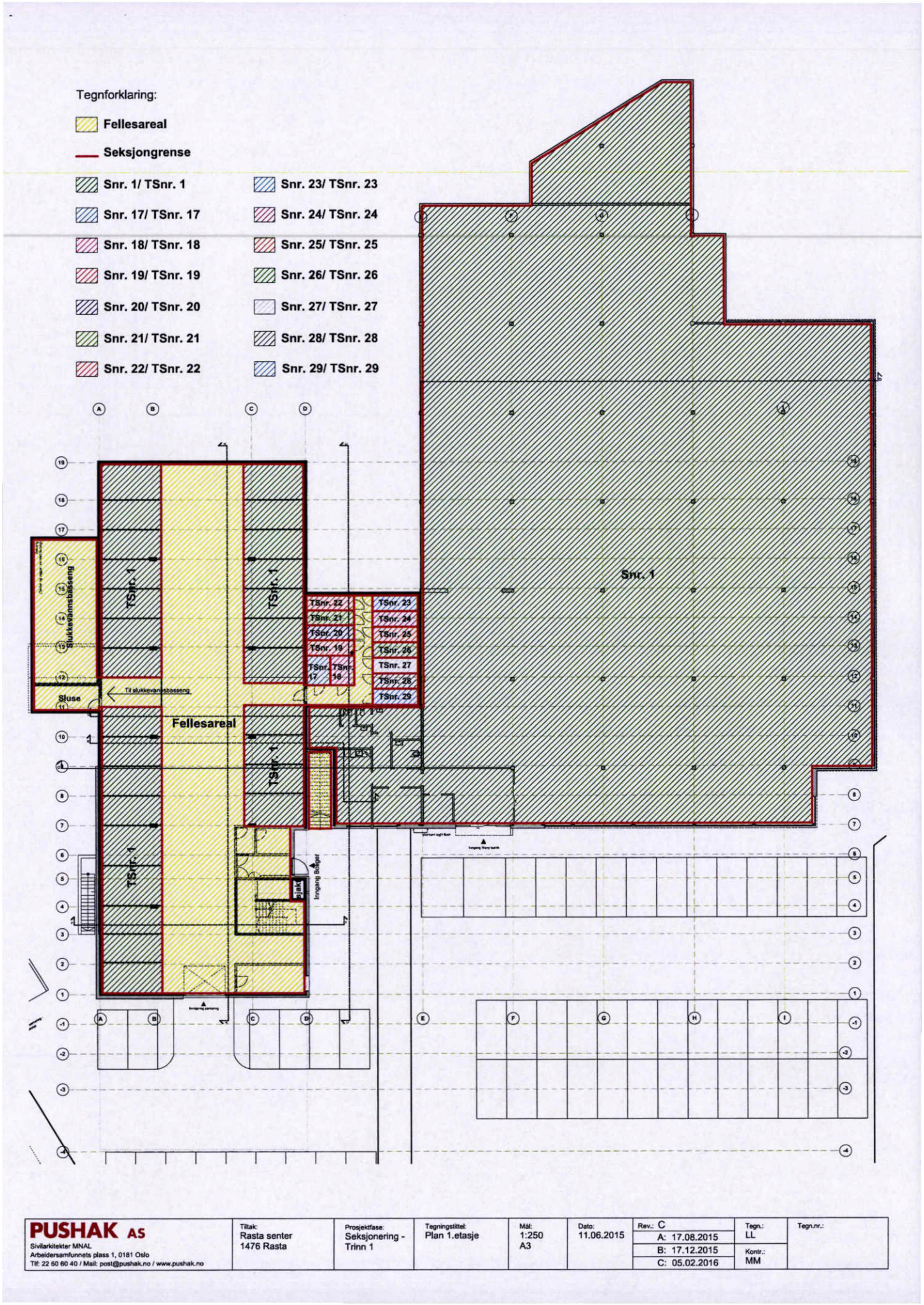
Kopi kan ikke bekreftes
Line Fjeldvoll Fjeldheim

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

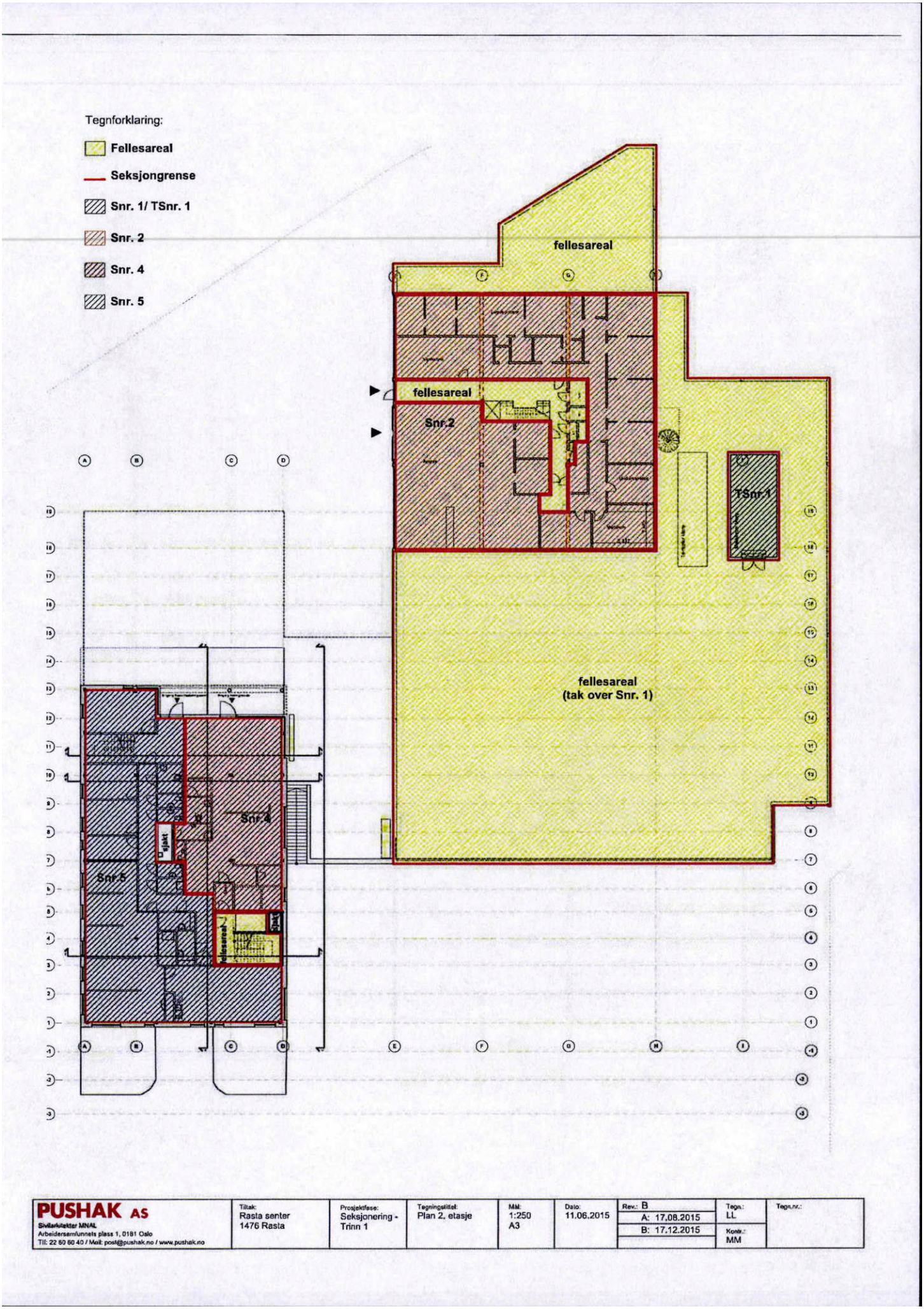
Bilag 3

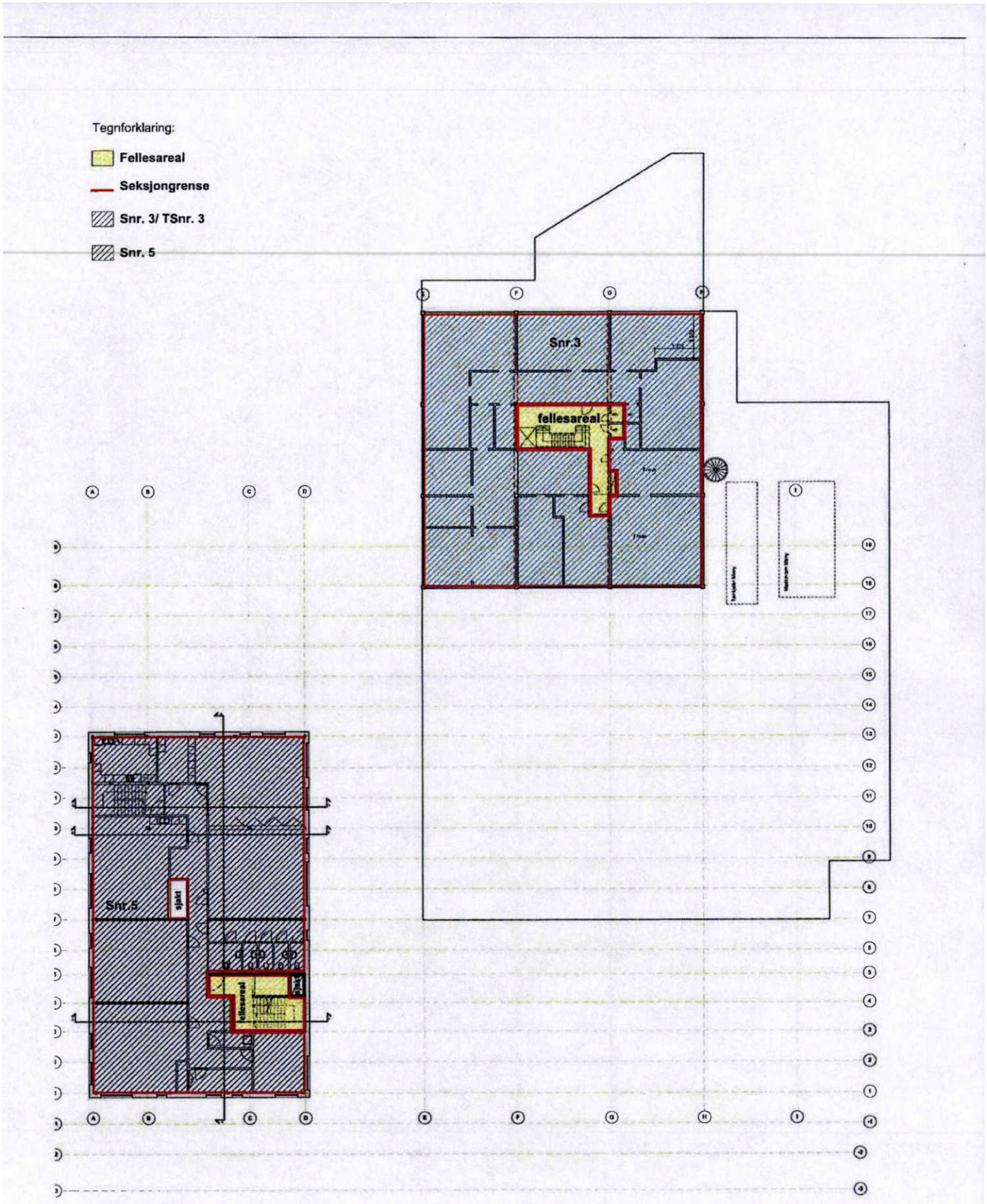


PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Plan Underetasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: C A: 17.08.2015 B: 17.12.2015 C: 05.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:

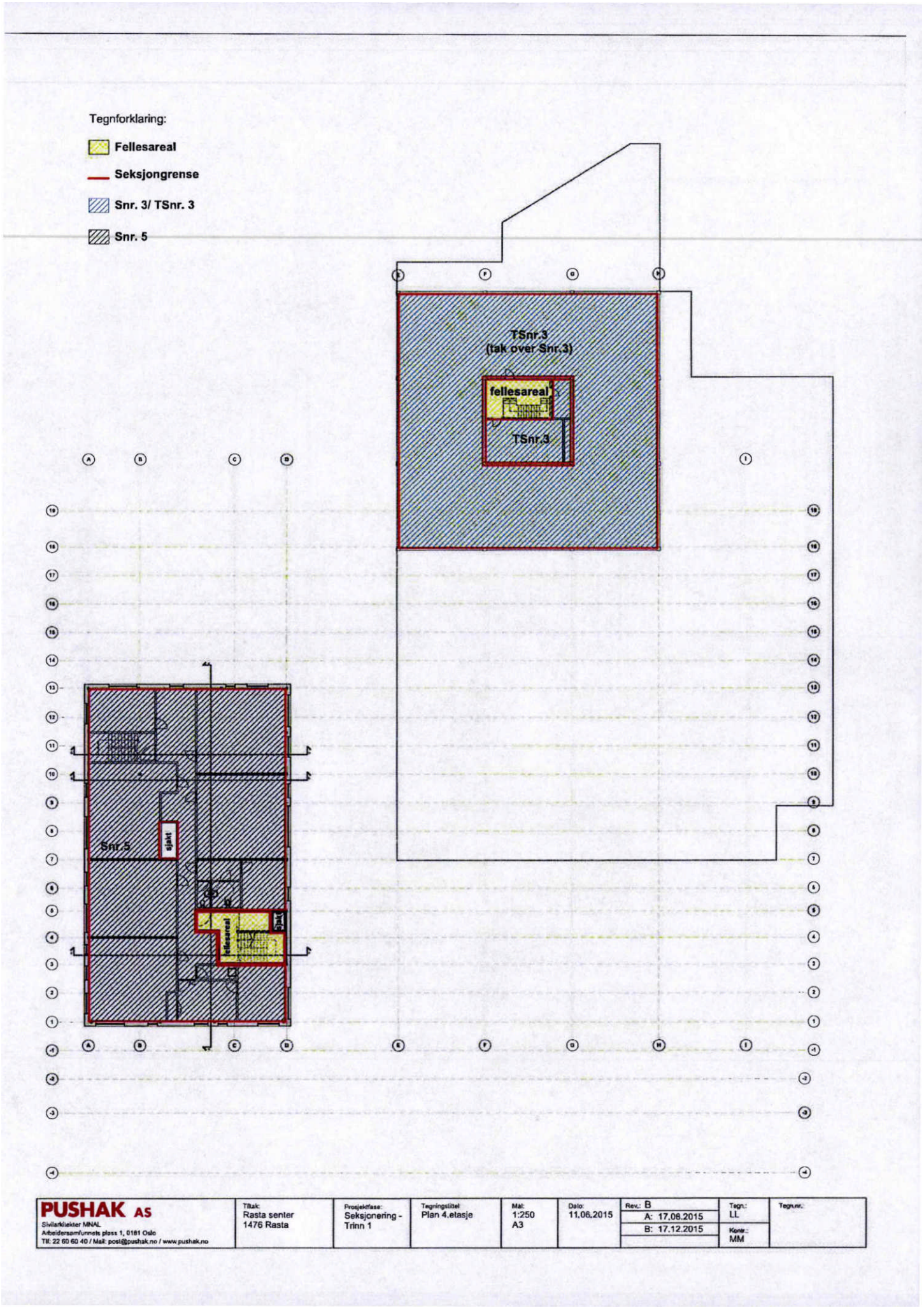


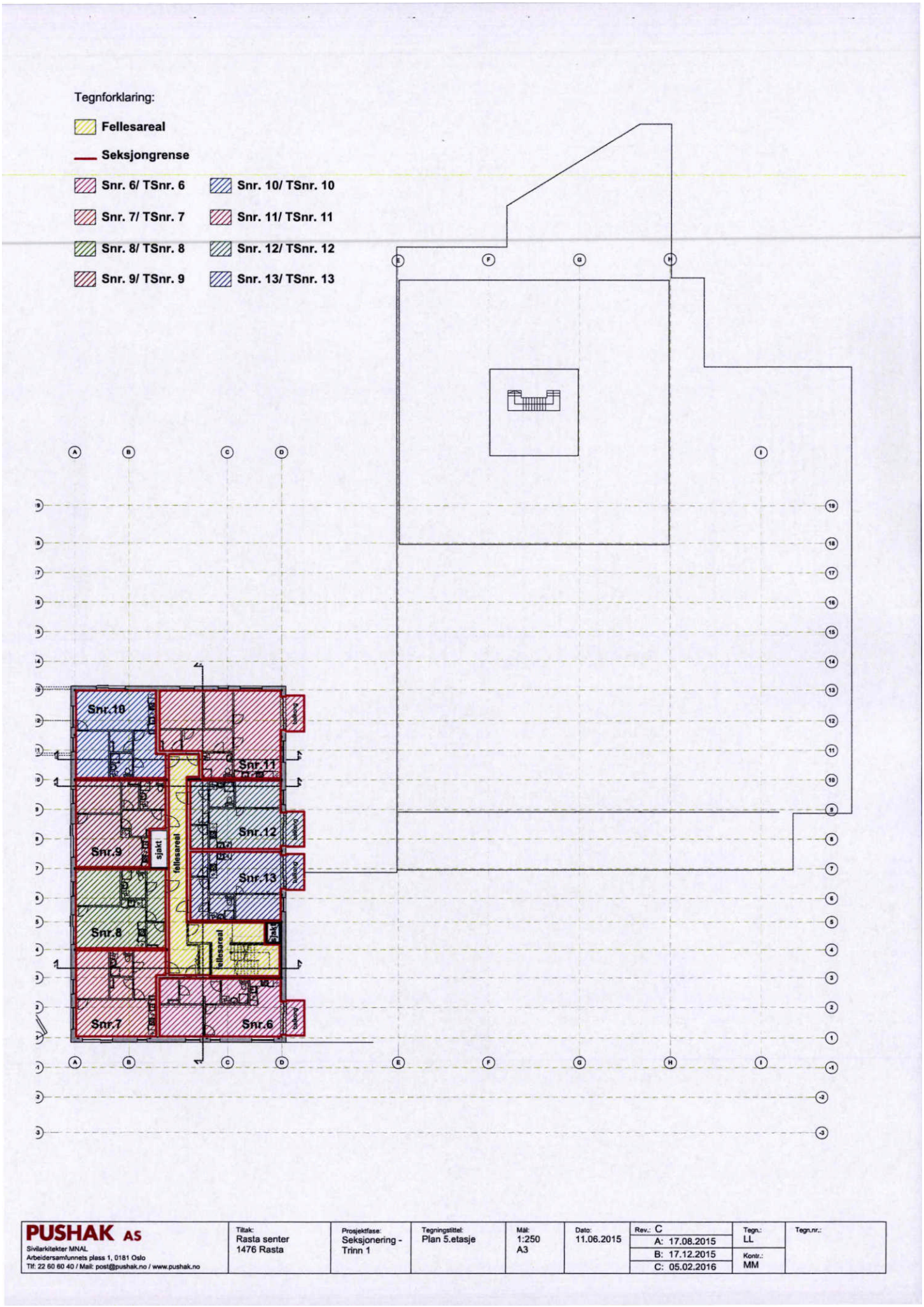
PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Plan 1.etasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: C A: 17.08.2015 B: 17.12.2015 C: 05.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:


Tegnforklaring:
Fellesareal
Seksjongrense
Snr. 1/ TSnr. 1
Snr. 2
Snr. 4
Snr. 5
fellesareal
fellesareal
Snr.2
TSnr.1
fellesareal
(tak over Snr. 1)
Snr.4
Snr.5
sjakt
sjakt
PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no
Tiltak:
Rasta senter
1476 Rasta
Prosjektfase:
Seksjonering - Trinn 1
Tegningstittel:
Plan 2, etasje
M/l:
1:250
A3
Dato:
11.06.2015
Rev.: B
A: 17.08.2015
B: 17.12.2015
Tegn.:
LL
Kontr.:
MM
Tegn.nr.:

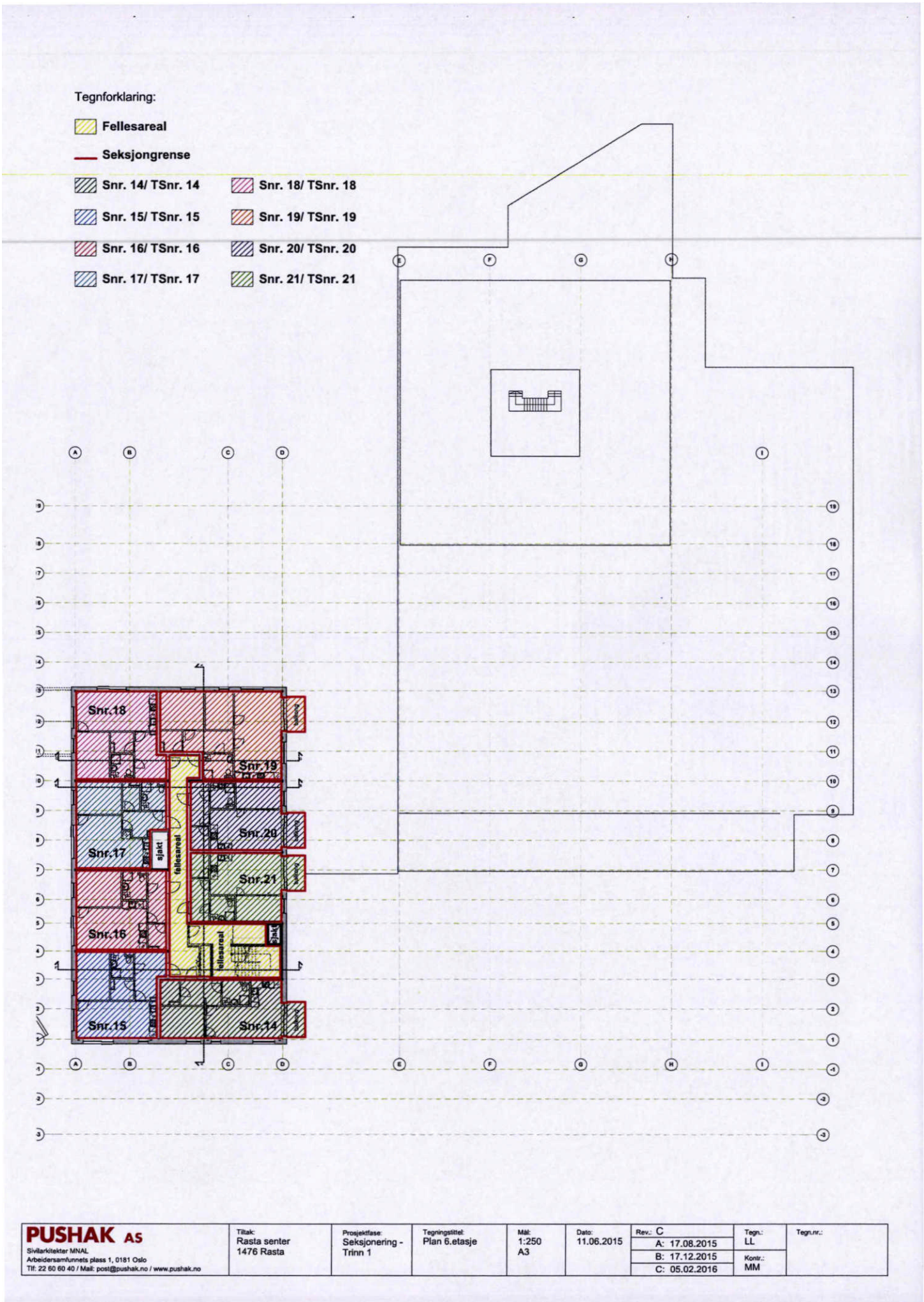


PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Plan 3.etasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: B A: 17.08.2015 B: 17.12.2015	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:

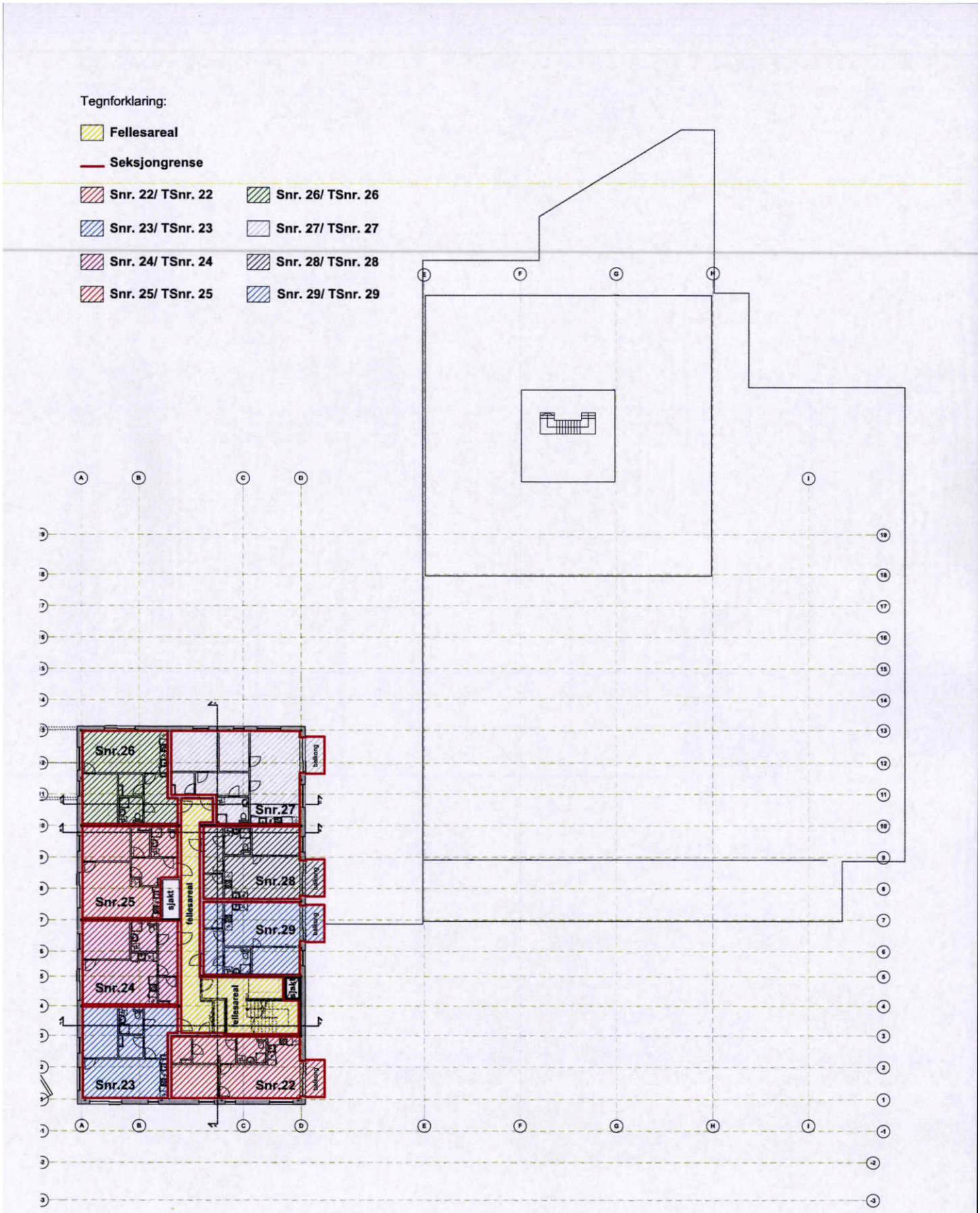

Tegnforklaring:
Fellesareal
Seksjongrense
Snr. 3/ TSnr. 3
Snr. 5
TSnr.3
(tak over Snr.3)
fellesareal
TSnr.3
Snr.5
sjakt
fellesareal
PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no
Tiltak:
Rasta senter
1476 Rasta
Prosjektfase:
Seksjonering - Trinn 1
Tegningstittel
Plan 4.etasje
Mål:
1:250
A3
Dato:
11.06.2015
Rev.: B
A: 17.06.2015
B: 17.12.2015
Tegn.:
LL
Kontr.:
MM
Tegn.nr.:



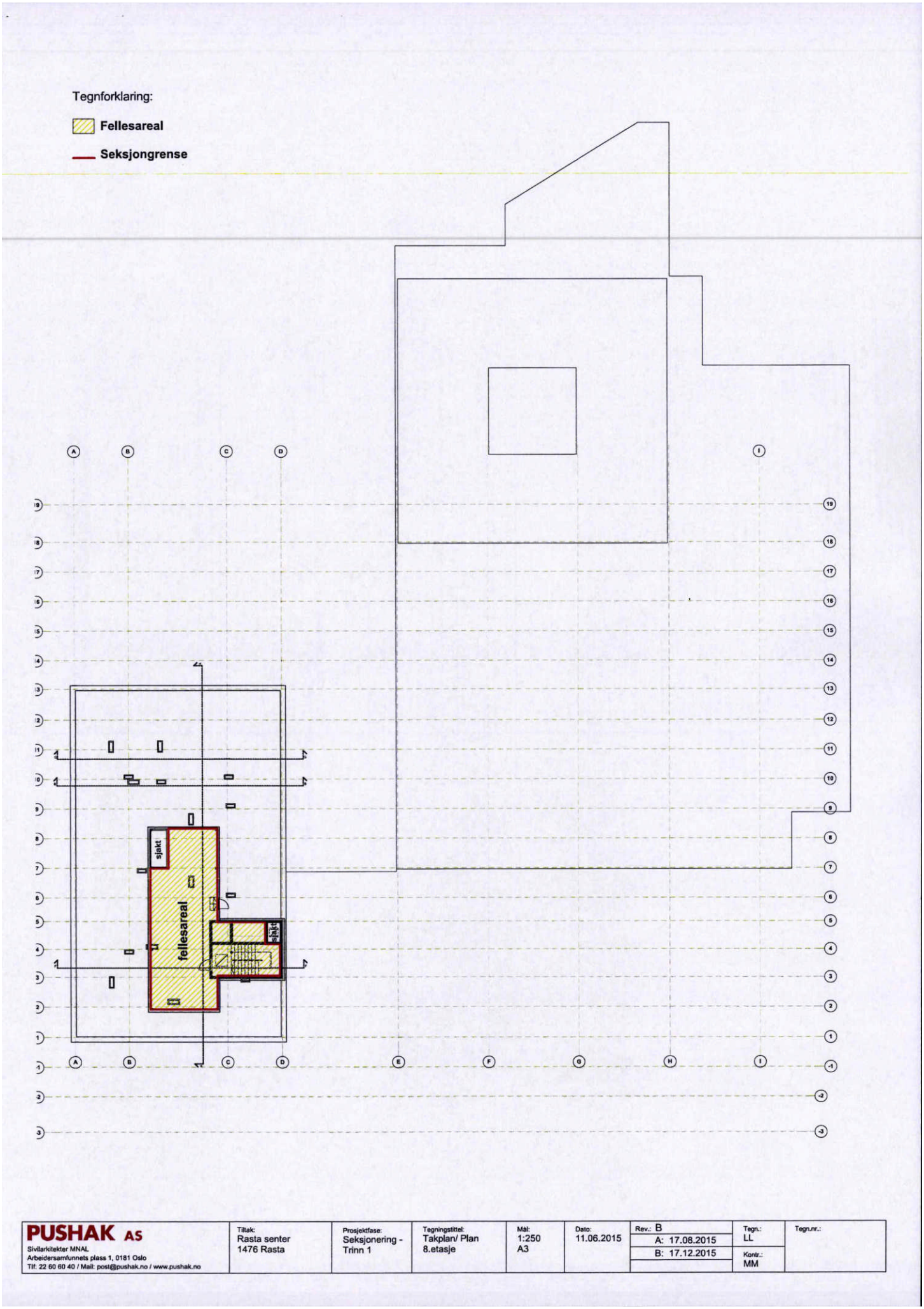
PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Plan 5.etasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: C A: 17.08.2015 B: 17.12.2015 C: 05.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:



PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Plan 6.etasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: C A: 17.08.2015 B: 17.12.2015 C: 05.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:



PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Plan 7.etasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: C A: 17.08.2015 B: 17.12.2015 C: 05.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:



PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Takplan/ Plan 8.etasje	Mål: 1:250 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: B A: 17.08.2015 B: 17.12.2015	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:



PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Utomhusplan	Mål: 1:500 A3	Dato: 11.06.2015	Rev.: C A: 17.08.2015 B: 17.12.2015 C: 16.06.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.:

RASTA SENTER

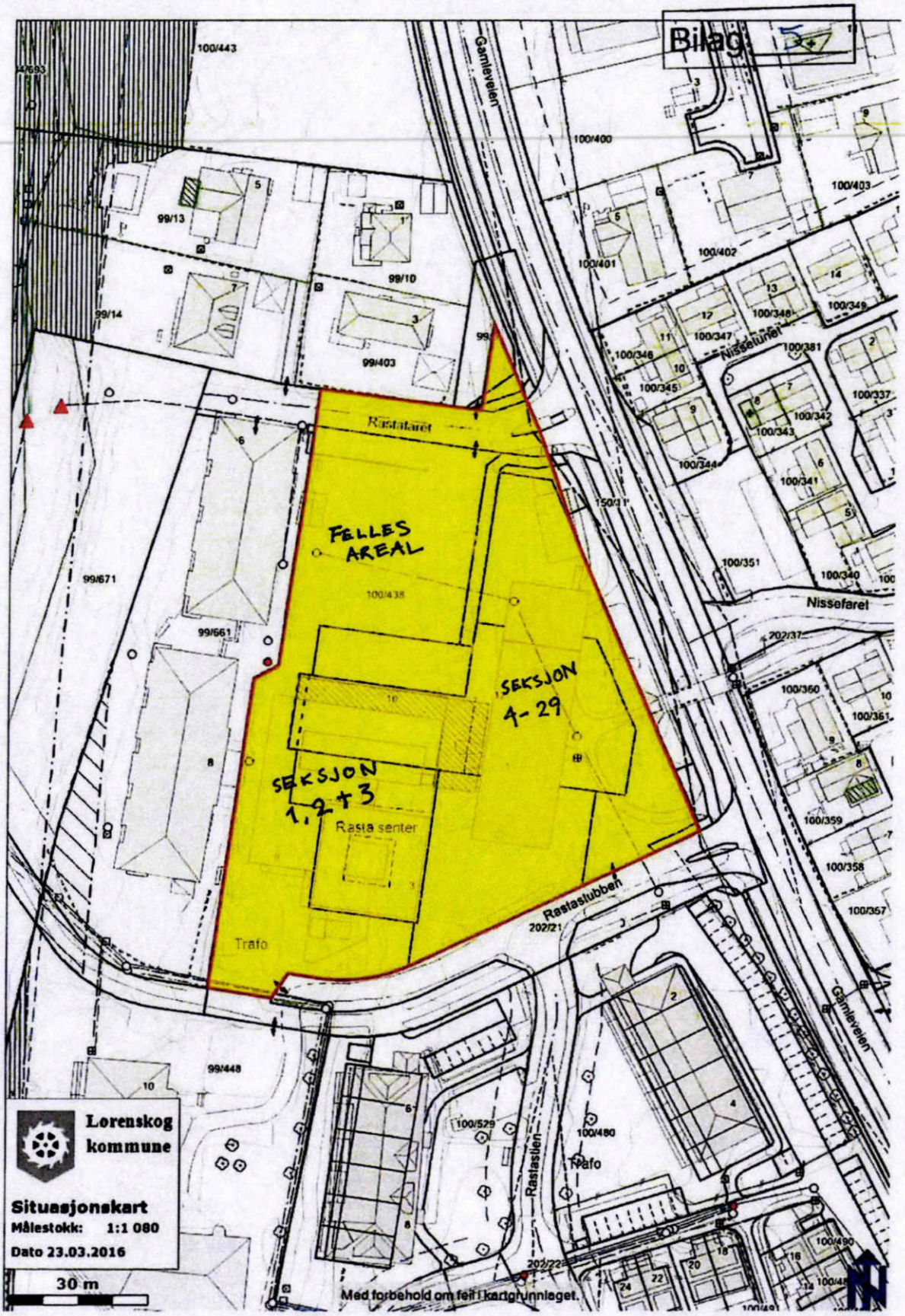
Semeiebrøk - Trinn 1

	*Samlet BTA for alle etasjer (m^2)**	%
Snr.1	2029,7	34,67
Snr.2	448,1	7,65
Snr.3	475,1	8,12
Snr.4	152,0	2,60
Snr.5	1320,0	22,55
Snr.6	62,6	1,07
Snr.7	58,0	0,99
Snr.8	54,7	0,93
Snr.9	54,7	0,93
Snr.10	59,0	1,01
Snr.11	81,0	1,38
Snr.12	53,2	0,91
Snr.13	53,2	0,91
Snr.14	62,6	1,07
Snr.15	58,0	0,99
Snr.16	54,7	0,93
Snr.17	54,7	0,93
Snr.18	59,0	1,01
Snr.19	81,0	1,38
Snr.20	53,2	0,91
Snr.21	53,2	0,91
Snr.22	62,6	1,07
Snr.23	58,0	0,99
Snr.24	54,7	0,93
Snr.25	54,7	0,93
Snr.26	59,0	1,01
Snr.27	81,0	1,38
Snr.28	53,2	0,91
Snr.29	53,2	0,91
TOTALT	**5854,1**	100,00

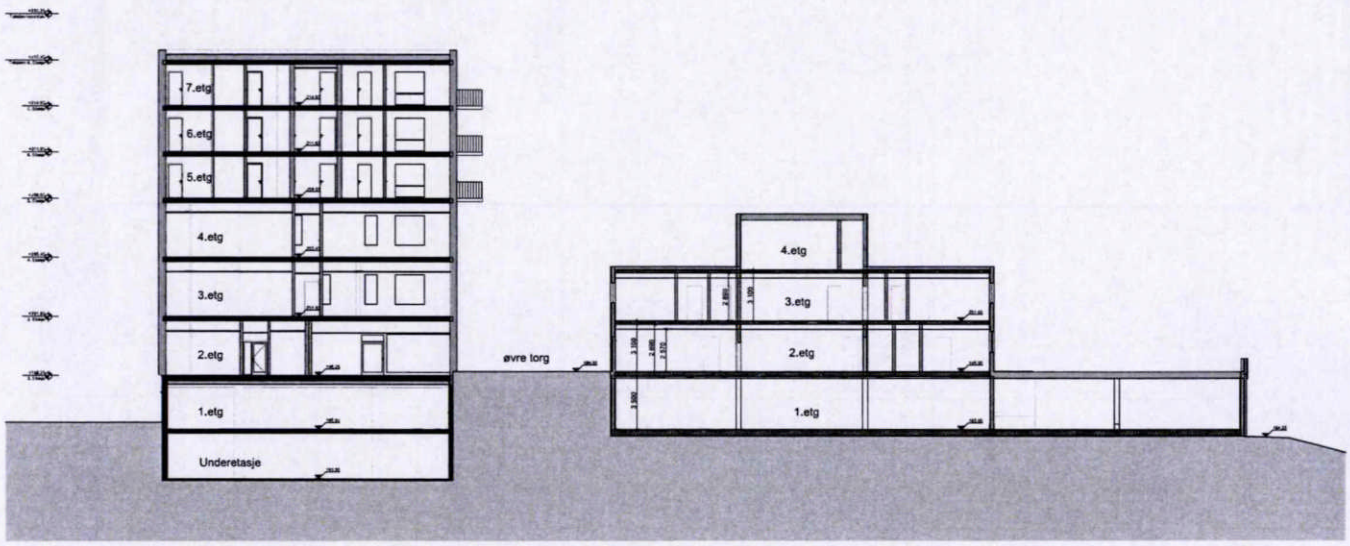
*oppgitt BTA er kun for hovedseksjonene

PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no

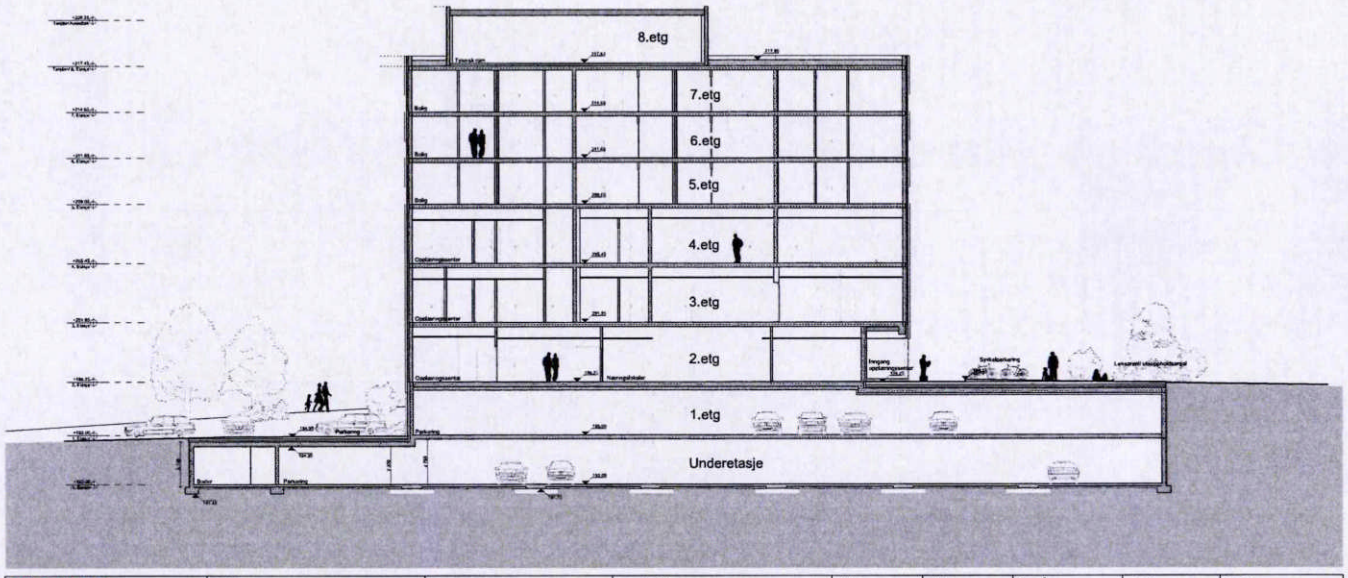
Tiltak:	Prosjektfase:	Tegningstittel:	Mål:	Dato:	Rev.:	Tegn.:	Tegn.nr.:
Rasta senter 1476 Rasta	Seksjonering - Trinn 1	Sameiebrøk	A3	15.12.2015	A A: 16.02.2016	LL Kontr.: MM	


Bilag 3+7
Gamlevegen
Rastatunet
FELLES AREAL
100/438
SEKSJON 4-29
SEKSJON 1,2+3
Rasta senter
Trafo
Rastastubben
202/21
Nissetunet
Nissefaret
Rastasletten
Trafo
Lorenskog kommune
Situasjonskart
Målestokk: 1:1 080
Dato 23.03.2016
30 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Bilag 6



PUSHAK AS	Tittel: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Snitt D	Målt: 1:200, A3	Dato: 17.12.2015	Rev.: A A: 16.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.: .1



PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 60 60 40 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rasta senter 1476 Rasta	Prosjektfase: Seksjonering - Trinn 1	Tegningstittel: Snitt A	Målt: 1:200 A3	Dato: 17.12.2015	Rev.: A A: 16.02.2016	Tegn.: LL Kontr.: MM	Tegn.nr.: .2

Bilag 15

Skjøte[1)]

Innsenders navn	Plass for tinglysingsstempel
Inger Aarum Werner AS	
Adresse: Rastastubben 3	
Postnr.: 1469 — Poststed: Rasta	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 963 611 323 — Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0230	Lørenskog	100	438		4-29	500/2800

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel: 500/2800		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☒ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 117 050 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
983 410 545	Rasta Senter Seksjon 2 AS	500/2800

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
963 611 323	Inger Aarum Werner AS	☐ Ja ☐ Nei	500/2800
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Rett kopi bekreftes
Line Kommo Thellefsen
advokat

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift
15.8.16	15/8-16

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted	Gjenta med blokkbokstaver
15/8-2016	Oslo	Odd Henry Werner

Kjøpers/erververs underskrift

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
15.8.16	Rasta	Paul Juul-Hansen Olav Austad

Utsteders underskrift [7]

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	LINE KOMMO FJELLHEIM
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Line Kommo Fjellheim advokat

Rett kopi bekreftes
Line Kommo Fjellheim advokat

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
15.8.16	15-8-16

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

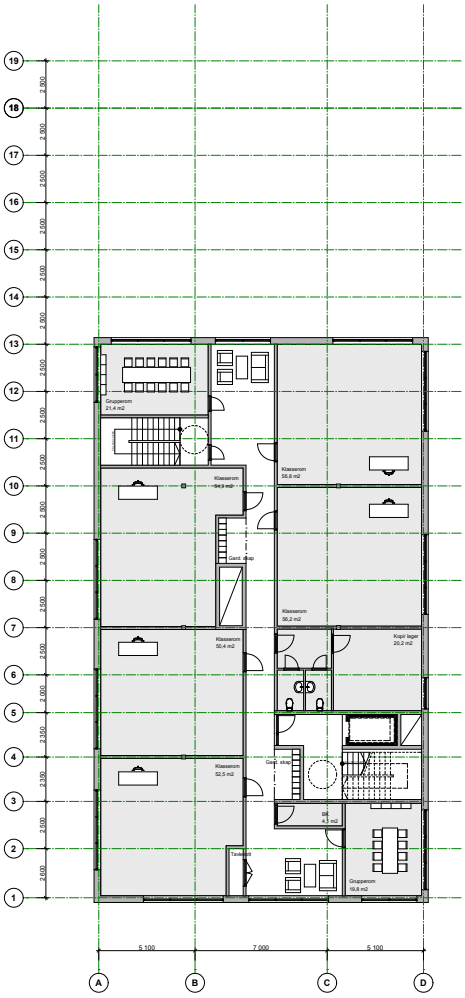
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

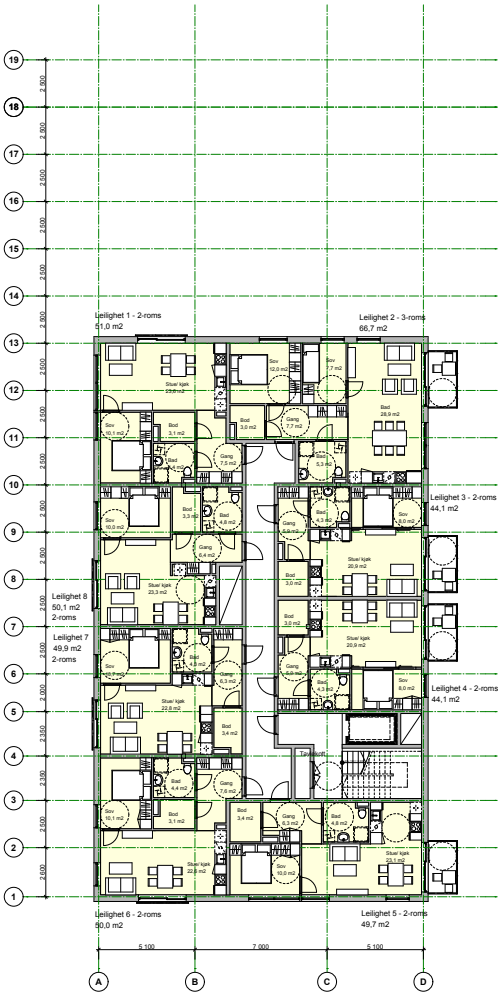
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
15.9.16	15-9-16

Rett kopi bekreftes
Line Kommo Fjellheim
advokat



Plan 4. etasje - undervisning



Plan 5 - 7. etasje - boliger

Merknader:

Henvisninger:

Kfr. tegn: .

Tegn. nr.: .

Rev.: .

Tittel: .

Prosjektfase:
Rammesøknad

A PUSHAK AS sivilarkitekter mnal tlf.: 22 60 60 40
I .
BL .
B .
E .
V .

Oppdragsgiver:
Inger Aarum Werner AS

Rasta senter
Rastastubben 1
1476 Rasta

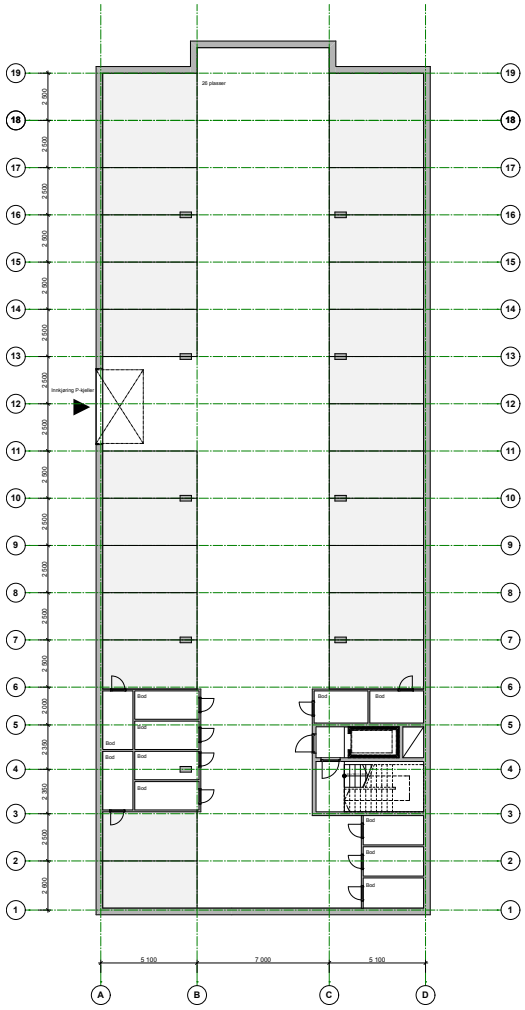
PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Arbeidersamfunnetsplass 1, 0181 Oslo
Tlf: 22 60 60 40
Mail: post@pushak.no
www.pushak.no

Tegningstittel:
Plan 4. etg. - 7. etg.

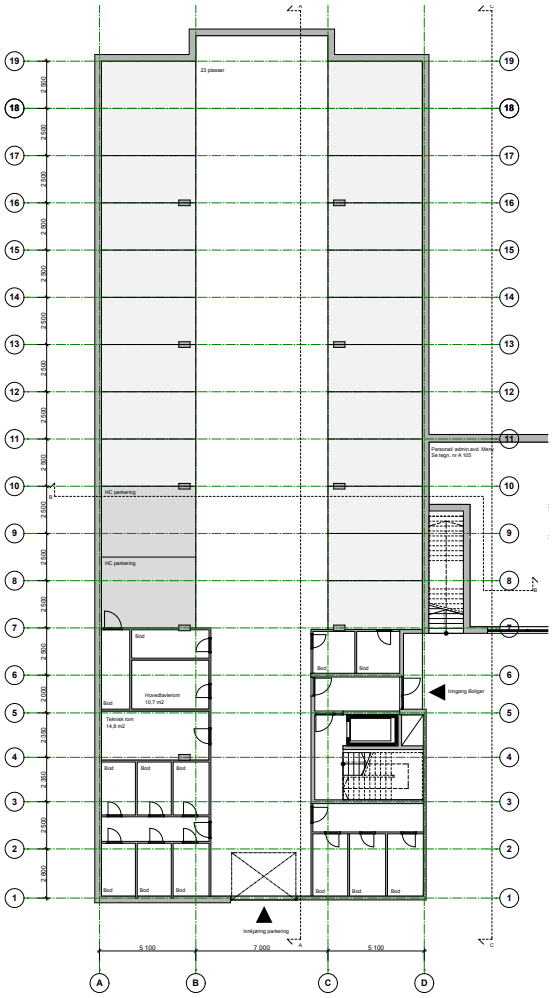
Fil:
140411 Modell.pln

Tegn.	Kontr.
CL/ LL	CL
Saksnr.:	Tegningsnr.:
085	A 103
Mål:	Dato:
1:100	11.04.14

Rev.:



Plan -1. etasje - parkering



Plan 1. etasje - parkering

Merknader:

Henvisninger:

Kfr. tegn. .

Tegn. nr. . Rev. .

Tittel .

Prosjektfase:
Rammesøknad

A PUSHAK AS sivilarkitekter mnal tlf.: 22 60 60 40
I .
BL .
B .
E .
V .

Oppdragsgiver:
Inger Aarum Werner AS

Rasta senter
Rastastubben 1
1476 Rasta

PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Arbeidersamfunnetsplass 1, 0181 Oslo
Tlf: 22 60 60 40
Mail: post@pushak.no
www.pushak.no

Tegningstittel
Plan -1. etg. og 1. etg.

Fil:
140411 Modell.pln

Tegn.:	Kontr.:
CL/ LL	CL
Saksnr.:	Tegningsnr.:
085	A 101
Mål:	Dato: Rev:
1:100	11.04.14

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rastafaret 12, 1476 Rasta
Gnr. 100, Bnr. 438, Snr. 12, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
27260037

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@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.
