PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BJØRNDALSVEIEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra Lørenskog kommune

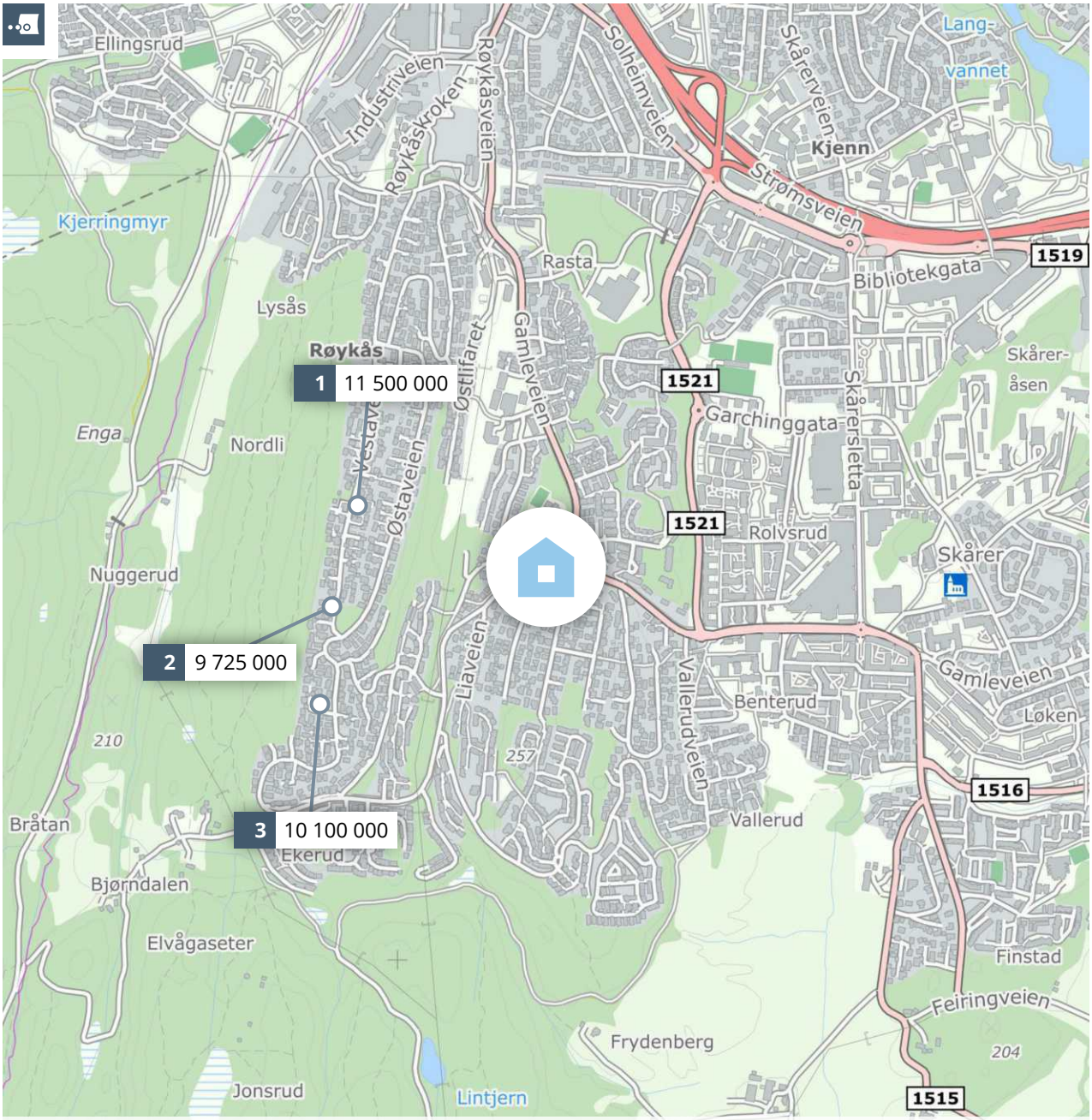
Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNDALSVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 05.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 99 BNR 450 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS VALLERUD

Verdivurdert til

9 190 000

-	9 190 000	48 624
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	53 m²	- m²	50 m²	62 m²	6 m²

Tomt	824 m²
Byggeår	1996

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestaveien 45 197 m² 1976 874 m² 4 sov	16.10.2026	11 900 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 376**
2 Vestaveien 72 B 157 m² 1987 816 m² 3 sov	02.11.2026	8 950 000	**9 725 000**	0	9 725 000	**61 943**
3 Sønnaveien 35 160 m² 1996 685 m² 4 sov	04.05.2026	9 800 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**63 125**

Lys og romslig enebolig over tre plan. Nåværende eier har innredet deler av kjeller til hybel. Leieinntekt pr. mnd. er kr. 10.000,- inkl. strøm. I tillegg er det ført opp dobbelgarasje med elbillader og loftsareale.

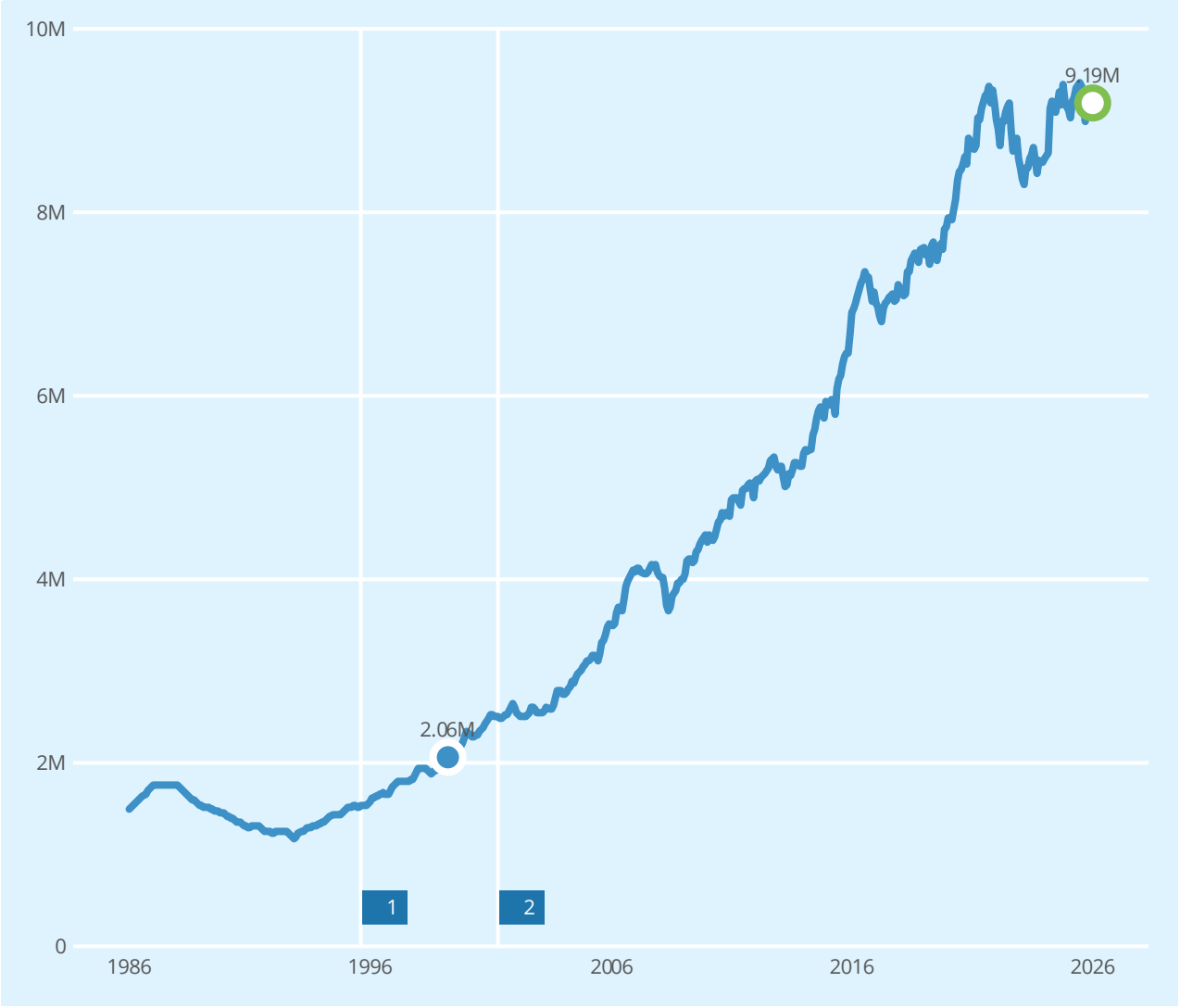
Badene er hovedsakelig fra byggeår. Kjøkken er av eldre dato.

Sentral beliggenhet på Rasta med kort vei til skoler, barnehager, busstopp, marka med flotte tur- og friluftsarealer, butikker samt Triaden og Metro kjøpesenter. Kort kjørevei til Losby med 18-hulls golfbane, besøksgård og flotte tur- og friluftsområder. Det er også kort kjørevei til Oslo og Lillestrøm sentrum, Strømmen med Strømmen storsenter og Oslo lufthavn Gardermoen.

E-taksten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger fra eier, fremlagt dokumentasjon og visuell befaring. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealer eller kontrollert offentligrettslige forhold, herunder byggetegninger, godkjenninger og lovlighet. Det tas forbehold om at opplysninger om areal og rombruk kan avvike fra faktiske og/eller godkjente forhold. Avvik eller merknader som avdekkes i en eventuell tilstandsrapport kan påvirke verdien.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.1999		19.08.1999	-	2 060 000	-	2 060 000	3
28.08.1995		28.08.1995	-	265 000	-	265 000	4
16.12.1986		16.12.1986	-	60 000	-	60 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdien er satt etter salg av lignende boliger i området.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i VALLERUD grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

14.4M
14.0M
13 417 000 Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M
12.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
147
dager

Eneboliger solgt i VALLERUD grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

9.4M
9.2M
8 971 000 Prisantydning i snitt
8 831 000 Salgspris i snitt
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 227 LØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd
48 624 Bjørndalsveien 16 Totalpris 9 190 000
46 751 VALLERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Bjørndalsveien 16
1476 RASTA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1996
Enebolig BRA:	189 m^2
Enebolig BRA-i:	189 m^2
Sum alle bygg BRA:	242 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	189 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	6	30	7	2

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37645

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	En innvendig Leca-avstivningsvegg i kjeller er fjernet. TG-3. Grunnmur mangler stedvis noe overflatebehandling/puss. TG-2
Rom under terreng	Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, og det ble målt fuktverdier (ca 24%) over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Vinduer og dører	Takvindu er noe fuktskadet og delvis defekt. TG-3. En del vinduer subber noe i karm. TG-2. Ytterdør (kjeller) subber noe i karm/terskel. TG-2
Etasjeskille og gulv på grunn	Kjeller: Det er nivåforskjeller mellom rom. TG-2. 1. etasje: På kontrollerte steder i stue/kjøkken er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 44 mm. TG-3. Stuegulvet har et lokalt avvik på inntil 30 mm ved tidligere soverom. TG-3. Loft: På kontrollerte steder i loftstue er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm. TG-2
Våtrom: Bad, Kjeller - Overflater	Det ble registrert fuktforskjeller i dusjsonen på badet. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv. Disse merknadene gjelder det samme punktet som under punkt "Fukt".
Våtrom: Bad, Kjeller - Fukt	Det ble registrert fuktforskjeller i dusjsonen på badet. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv.
Våtrom: Bad, 2. etasje	Avtrekk fungerer ikke.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast mangler topplist. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjellergulv og kjellervegger. Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Terrenget faller stedvis noe inn mot grunnmur.
Støttemur	Det er en sprekker i støttemur. Det er ikke montert rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	Terrassen er skjev. Terrassen er noe slitt. Det er en del sprekker og noen skadde panelbord på levegg. Det er for lav rekkverkshøyde.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Verandaen er noe slitt. Det er for lav rekkverkshøyde.
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse ved inngangsparti	Terrassen er skjev. Terrassen er noe slitt. Det er benyttet feil type bjelkesko. Det er for lav rekkverkshøyde.
Yttervegg og fasade	Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt pipe. Det ble observert fukt/rennemerker langs med pipeløp. Enkelte spiker går

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	igjennom undertak. Dampsperre rundt kloakklufting og ventilasjonskanaler er ikke tilfredsstillende tettet. Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft.
Renner og nedløp	Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.
Takkonstruksjon	Det er noe små luftespalter i raftekasse/gesimskasse.
Taktekking	Takstein er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Utstyr på tak	Det er kun montert snøfangere på den ene side av taket.
Kjøkken: Kjeller	Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.
Kjøkken: 1. etasje	Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Det er en liten fuktskade i benkeplate.
Trapp	Trapp er slitt. Det mangler håndløper på en side i trapp.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd.
Ventilasjon	Over halvparten av forventet levetid på det mekaniske ventilasjonsanlegg er nådd.
Våtrom: Bad, Kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Pakning i sluk er defekt. Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter.
Våtrom: Bad, Kjeller - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad, Kjeller - Ventilasjon	Det er dårlig avtrekk.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje - Overflater	Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Det er en sprekt gulvflis. Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke er mulig å kontrollere i sluk om det er membran i gulv. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje - Sanitærutstyr	Servantskap og høyskap er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Overflater	Det er noen små glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg. Det ble observert riss/sprekker i flisfuger og løse gulvfliser.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig membran i sluk. Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.
Innerdører	En god del innerdører subber i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "bom" i enkelte skiferfliser (mangelfull heft mot underlag) i hall. Det er noe hakk og merker i enkelte parkettgulv.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Overflater på innvendige himlinger	Det er enkelte sprukne/skadde panelbord i kjellerhimling.
Garasje	Det er for store åpninger i trapperekkverk. Det er noen riss/små sprekker i garasjegulv og i lecavegg. Det er bulker i leddporter. Boddør subber i karm/terskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller: Blindkjeller	Det blindkjeller under deler av stue. Det er ikke etablert lufteventiler (kun boret en del små hull) i ringmur.
Elektrisk	Dette er en forenklet og begrenset kontroll.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller:
Kjeller er innredet med entré/kjøkken/kjellerstue, bad, innredet rom, trappegang og bod. Godkjente tegninger viser trappegang og kjellerstue. Det er også etablert egen kjellerinngang som ikke fremgår av godkjente tegninger. Videre er en innvendig Leca-avstivningsvegg i kjeller fjernet. Bruksendring, etablering av ny kjellerinngang og endringer i avstivende konstruksjoner er normalt søknadspliktige tiltak.

1. etasje:
Vegg mellom stue og soverom er fjernet. Opprinnelig soverom er nå en del av stue.
Det er etablert en terrassen. Det er søknadspliktig å etablere terrasse.

Loft:
Det er satt opp en vegg i loftstue. Del av opprinnelig loftstue er nå en soverom.
Det er etablert en veranda. Det er søknadspliktig å etablere veranda.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvinduer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.6.2026	**24.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anita Røykås Marthinsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Roger Røykås Marthinsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bjørndalsveien 16, 1476 Rasta**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**99**	Bruksnr:	**450**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1996** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca 2001	Innredet kjeller.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	189	189	0	0	50
Garasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	**242**	**189**	**53**	**0**	**50**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59	0	0	0
1. etasje	74	74	0	0	45
Loft	56	56	0	0	5
Totalt m²	**189**	**189**	**0**	**0**	**50**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	62	56	6
Totalt m²	**62**	**56**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	59	51	8	Trappegang, entré/kjøkken/stue, bad og innredet rom. Himlingshøyde er ca 2,39 m.	Bod.
1. etasje	74	74	0	Hall, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,37 m.	
Loft	56	56	0	Loftstue, bad og 3 soverom. Skråtak. Himlingshøyde ca 2,39 m.	
Totalt m²	**189**	**181**	**8**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkplan	37	0	37	0	0
Hems	16	0	16	0	0
Totalt m²	**53**	**0**	**53**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkplan	37	0	37		Garasje.
Hems	16	0	16		Hems. Skråtak. Himlingshøyde er ca 2,00 m.
Totalt m²	**53**	**0**	**53**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast rundt hele boligen pga tildekking. Grunnmursplast mangler topplist.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjellergulv og kjellervegger. Fuktforholdene vurderes å ha sammenheng med aldring og redusert funksjon i dreneringssystemet, med påfølgende fukttransport fra grunnen. Den registrerte fuktbelastningen medfører økt risiko for fuktskader, saltutfellinger og nedbrytning av overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Terrenget faller stedvis noe inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av drenering bør påregnes på sikt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3

En innvendig Leca-avstivningsvegg i kjeller er fjernet. TG 3. Fjerning av avstivende konstruksjoner kan redusere veggens/støttekonstruksjonens stivhet og øke risiko for deformasjoner og riss/sprekker i kjellervegger. Det er etablert ny vegg i trebindingsverk. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at denne er dimensjonert for å ivareta opprinnelig avstivende funksjon mot jordtrykk. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens evne til å motstå jordtrykk og sikre nødvendig avstivning.
Grunnmur mangler stedvis noe overflatebehandling/puss. TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at konstruksjonen vurderes av kvalifisert fagkyndig for å verifisere tilstrekkelig bæreevne og avstivning.
Det anbefales at deler av lettbetongvegger pusses.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.3 Krypkjeller: Blindkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-IU

Det blindkjeller under deler av stue.
Det er ikke etablert lufteventiler (kun boret en del små hull) i ringmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til blindkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.
Det anbefales å etablere bedre lufting av blindkjeller.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført med fastmurt naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja

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

Oppsummering av støttemur	TG-2

Det er en sprekker i støttemur.
Det er ikke montert rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur. Manglende rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur medfører fallfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer bør påregnes på sikt.
Det anbefales å etableres rekkverk eller tilsvarende på støttemur.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet i ca 2001.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, og det ble målt fuktverdier (ca 24%) over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Organiske materialer mot murflater anbefales fjernet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 33 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen har blitt utvidet i 2005. Terrassen er tidligere blitt rettet opp.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Terrassen er skjev. Forholdet kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen og medføre behov for videre oppfølging dersom utviklingen fortsetter.
Terrassen er noe slitt. Det anbefales normalt vedlikehold og utskifting av slitte bygningsdeler ved behov.
Det er en del sprekker og noen skadde panelbord på levegg.
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på eventuell videre skjevutvikling og undersøke årsaken nærmere dersom forholdet forverres.
Utbedringer bør påregnes.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Terrasse

Veranda i tre. Størrelse ca 5 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Veranda er fra 2015.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Verandaen er noe slitt.
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales normalt vedlikehold og utskifting av slitte bygningsdeler ved behov.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Treterrasse ved inngangsparti

Type	Terrasse

Treterrasse ved inngangsparti. Størrelse ca 12 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen er skjev. Forholdet kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen og medføre behov for videre oppfølging dersom utviklingen fortsetter.
Terrassen er noe slitt. Det anbefales normalt vedlikehold og utskifting av slitte bygningsdeler ved behov.
Det er benyttet feil type bjelkesko.
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på eventuell videre skjevutvikling og undersøke årsaken nærmere dersom forholdet forverres.
Utbedringer bør påregnes.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

6.9 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte profilerte ytterdører med glass og trekarmer.
Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Takvindu med 2-lags glass og trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdør er fra 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Takvindu er noe fuktskadet og delvis defekt. Dette kan medføre videre skadeutvikling, samt redusert funksjon. TG-3 En del vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. TG-2 Ytterdør (kjeller) subber noe i karm/terskel. Dette kan medføre at ytterdør blir noe skadet på sikt. TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takvindu anbefales utskiftet. En del vinduer anbefales justert. Ytterdør (kjeller) anbefales justert.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.10 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel. TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via luke i himling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt pipe. Dette kan føre til at regnvann kommer inn, med de skader dette kan medføre.
Det ble observert fukt-/rennemerker langs med pipeløp
Enkelte spiker går igjennom undertak. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader.
Dampsperre rundt kloakklufting og ventilasjonskanaler er ikke tilfredsstillende tettet. Mangelfull tetting kan gi luftlekkasjer og øke risikoen for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.
Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt pipe anbefales utbedret.
Den dårlig/mangelfulle dampsperren rundt kloakklufting og ventilasjonskanaler anbefales utbedret.
De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det er noe små luftespalter i raftekasse/gesimskasse. Dette kan medføre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etablers noe større luftespalter i raftekasse/gesimskasse.

6.14 Taktekking

Type tekking	Takstein

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

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er kun montert snøfangere på den ene side av taket. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere snøfangere på begge sider av taket.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Kjeller:
På kontrollerte steder i kjellerstue er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 4 mm. TG-1. Det er nivåforskjeller mellom rom. TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
1. etasje:
På kontrollerte steder i stue/kjøkken er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 44 mm. TG-3 gis med bakgrunn i standardens toleransekrav.
Stuegulvet har et lokalt avvik på inntil 30 mm ved tidligere soverom. TG-3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Loft:
På kontrollerte steder i loftstue er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm. TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peis med innsats i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

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

6.18 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredning er fra 2024.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskkum, ventilator, laminatplate over oppvaskkum og glassplate over steketopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg eller opp over tak, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.

6.19 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

"Nyere" kjøkkenfronter.
Kjøkkeninnredningen er noe slitt.
Det er en liten fuktskade i benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.20 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjeller:
Kjeller er innredet med entré/kjøkken/kjellerstue, bad, innredet rom, trappegang og bod. Godkjente tegninger viser trappegang og kjellerstue. Det er også etablert egen kjellerinngang som ikke fremgår av godkjente tegninger. Videre er en innvendig Leca-avstivningsvegg i kjeller fjernet. Bruksendring, etablering av ny kjellerinngang og endringer i avstivende konstruksjoner er normalt søknadspliktige tiltak.

1. etasje:
Vegg mellom stue og soverom er fjernet. Opprinnelig soverom er nå en del av stue.
Det er etablert en terrassen. Det er søknadspliktig å etablere terrasse.

Loft:
Det er satt opp en vegg i loftstue. Del av opprinnelig loftstue er nå en soverom.
Det er etablert en veranda. Det er søknadspliktig å etablere veranda.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvinduer.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Trapp

Beskrivelse

Innvendig furutrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trapp er slitt.
Det mangler håndløper på en side i trapp. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og lakkere trapp.
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Hovedsikring på 50 Amp.
13 + 8 kurser.
Jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

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. 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.

6.25 Varmtvannsbereder: 1

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.26 Varmtvannsbereder: 2

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Montert på hylle	
Årstall	
Ca 2012	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på det mekaniske ventilasjonsanlegg er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.28 Våtrom: Bad, Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra ca 2012.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-3**
Det ble registrert fuktforskjeller i dusjsonen på badet. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv. Disse merknadene gjelder det samme punktet som under punkt "Fukt".	

Anbefalte tiltak overflater
Badet er fuktskadet og en oppgradering må påregnes. Utbedringskostnader er satt under punkt "Fukt".

Utbedringskostnader overflater	**Ingen umiddelbar kostnad**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Pakning i sluk er defekt.
Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales at pakning i sluk skiftes.
Det anbefales at rørføringer gjennom gulv og vegger utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, wc, dusj og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Servantskap er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er dårlig avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det dårlige avtrekket anbefales utbedret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-3
Hulltaking er ikke foretatt fordi badet har synlig membran (baderomsplater). Det ble registrert fuktforskjeller i dusjsonen på badet. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv.	

Anbefalte tiltak fukt
Badet er fuktskadet og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader fukt	10 000 - 50 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Takessplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Dette kan føre til at noe dusjvann blir liggende igjen på gulvet etter endt dusjing. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Det er en sprekt gulvflis. Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.
Vindu og karmlister anbefales overflatebehandlet med våtromsmaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Silkonfugene i dusjsonen anbefales utskiftet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke er mulig å kontrollere i sluk om det er membran i gulv.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales at rørføringer gjennom gulv utbedres.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med servant, servantskap, utslagskum, høyskap, wc, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Servantskap og høyskap er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap og høyskap bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er i fra ca 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er noen små glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.
Det ble observert riss/sprekker i flisfuger og løse gulvfliser.

Anbefalte tiltak overflater
Oppgraderinger bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig membran i sluk. Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rørføringer gjennom vegg bør utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, hjørnebadekar og dusjnisje med glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Avtrekk fungerer ikke. Dette medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at avtrekket utbedres.

Utbedringskostnader ventilasjon	**10 000 - 50 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Innerdører

Beskrivelse

Malte glatte- og malte profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
En god del innerdører subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt. Det er ikke montert dørblad i skyvedør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god del innerdører anbefales justert.

6.32 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Parkett og skifer.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Det registreres "bom" i enkelte skiferfliser (mangelfull heft mot underlag) i hall. Dette kan føre til at enkelte skiferfliser kan løsne/evt. sprekke. Det er noe hakk og merker i enkelte parkettgulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og lakkere enkelte parkettgulv.

6.33 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater og malt panel.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.34 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Malt panel.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er enkelte sprukne/skadde panelbord i kjellerhimling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at de enkelte sprukne/skadde panelbord i kjellerhimling utskiftes.

6.35 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler i hall, bad/vaskerom (1. etasje), bad (2. etasje) og i stue (kjeller).
Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.36 Garasje

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i lettbetong og trebindingsverk med liggende panel.
Saltak i tre, tekket med takstein.
2 leddporter med motor.
Malt boddør.
Hems.
El.billader.
Plassbygd trapp.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er for store åpninger i trapperekkverk. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.
Det er noen riss/små sprekker i garasjegulv og i lecavegg. Riss/små sprekker kan medføre noe fukt-/vanninntrengning og videre utvikling av sprekker over tid.
Det er bulker i leddporter.
Boddør subber i karm/terskel. Dette kan medføre at døren blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tette åpninger/gjøre åpninger i trapperekkverk.
Det anbefales å observere riss/små sprekker i garasjegulv og i lecavegg for eventuell videre utvikling.
Det anbefales å juster boddør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Bjørndalsveien 16	1476	RASTA
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Lillestrøm	24260391	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

107584820

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Membrand er utført av faglærtRørleggerarbeid er utført av faglærtElektrisitet er utført av faglørt

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legging av fliser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Oslo membranserviceJuuls rørserviceStrand Installasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt tykk membran av faglært person

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble montert nytt sluk av faglært person

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kabler ble lagt kabler mm av faglært person

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Hans Erik Strand, Strand Installasjon AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vi har felles rørledning med nabo i sørvest, denne gikk tett for mange år siden utenfor der våre rør møtes, og da fikk vi tilbakeslag hver gang nabo brukte vann.Dette er rettet (det var svanke på rør ute i veien ca.) for over 20 år siden

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Boligen er koblet på kommunalt vann og avløpsanlegg

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Et utstikk i stuen er bygget på grunn uten kjeller, denne delen av huset har en setning

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er støpt en trapp ned til kjeller og montert montert en inngangsdør nederst i trappen.Det er også bygget ett tak over denne trappenDet er også bygget en balkong og montert en balkongdør i annen etasje.Balkongdøren er montert av snekkerfirma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Dette arbeidet er gjort av meg og min far.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ifølge Tilstandsrapporten er det for høye fuktverdier i et hjørne mot sør helt nede ved gulvet.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele kjeller'n var opprinnelig kjellerstue.Den er bygget om til hybel hvor det er delt av til soverom, stue - kjøkken og bad.Arbeidene er utført av meg, elektriker og rørleggerArbeidene ble gjort i ca 2001Vi hadde vann i kjelleren , 14 dager etter stormen Hans i 2023 da det var ekstreme nedbørsmengder.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Det er endret fra kjellerstue (som er rom for varig opphold)Til soverom, stue og kjøkken, bad (som er rom for varig opphold)Endringene ble gjort ca 2001Det har ikke vært en bruksendring i og med at det var kjellerstue som er "rom for varig opphold, og den nye rominndelingen er fortsatt "rom for varig opphold"

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Elvia hadde el tilsyn i 2018

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Det er dårlig avtrekk på bad i 2 etasje og bad i kjeller ifølge Tilstandsrapporten

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det er bygget garasje som er godkjent av kommunenBalkong, kjellertrapp med tak over er ikke godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det er en utleiehybel i kjeller

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Hele kjeller er godkjent som rom for varig opphold

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [x] Nei
- [ ] Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det er brukstillatelse på boligen

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt vann i kjeller i 2023, 14 dager ett "Hans" da det var styrtregn (svært store mengder nedbør over kort tid)

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- [x] Nei
- [ ] Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Øvrige kommentarer:

Denne strømmåleren har hatt Norgespris siden 02.11.2025, og gjelder frem til 31.12.2026.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

- [x] 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

04.11.2026

Signert av

Anita Røykås Marthinsen

Roger Røykås Marthinsen

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12441398**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **450**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **189,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **192,47**

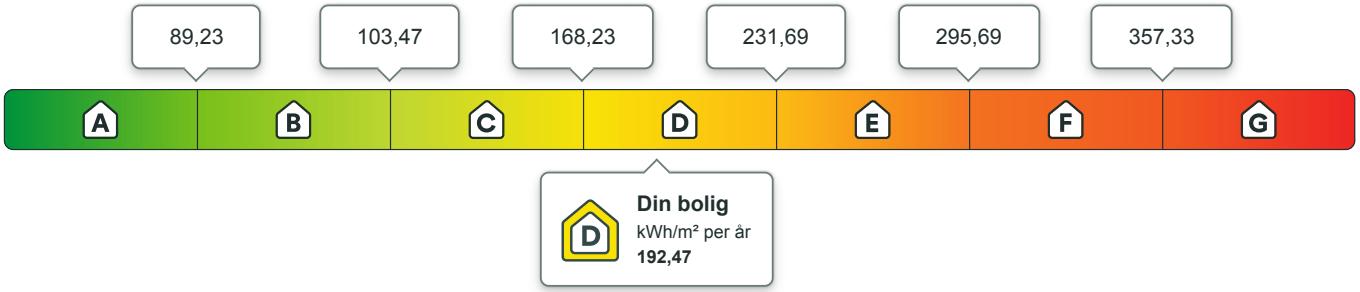
Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 060,28	**220,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bjørndalsveien 16

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	2 min 0.2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-... 163 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	7 min 2.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rasta skole Linje 115E, 310, 315	1 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1.. 36 barn	5 min 0.4 km
Åsheimskog Fus barnehage (0-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Eventyrstua barnehage (0-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta	7 min
Meny Triaden	12 min

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	11 min
Vitusapotek Rasta	7 min
Triaden Vinmonopol	11 min

SPORT

Rasta skole	6 min
Triaden sportssenter	11 min
Sporty 60+	11 min
SATS Triaden	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3222 - LØRENSKOG
Gårdsnummer:	99
Bruksnummer:	450

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.11.2025 kl. 09:35
Produsert av:	Jorunn Almroth
Attestert av:	Lørenskog kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	07.10.1985
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 99 / 450	824,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		221070	MARTHINSEN ANITA RØYKÅS		Bjørndalsveien 16 1476 RASTA	1 / 2
Hjemmelshaver		080469	MARTHINSEN ROGER RØYKÅS		Bjørndalsveien 16 1476 RASTA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		221070	MARTHINSEN ANITA RØYKÅS		Bjørndalsveien 16 1476 RASTA	
Eier registrert hos Skatteetaten		080469	MARTHINSEN ROGER RØYKÅS		Bjørndalsveien 16 1476 RASTA	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6644035	608404		824,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3222 - 99/450 3029 - 99/450		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3029 - 99/450 0230 - 99/450		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.10.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 99/74	-825	
		Mottaker	0230 - 99/450	825	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.01.1999			0230bre	21.01.2013
Feilretting	19984347	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0230 - 99/74/0/1	0	
		Berørt	0230 - 99/74	0	
		Berørt	0230 - 99/450	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjørndalsveien	1700	16			Grunnkrets	0405	Vallerud	Nei
						Stemmekrets:	4	Rasta	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6644032	608416	Postnr.område:	1476	RASTA	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	12 441 398	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Rammetillatelse:	24.10.1995
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	3	Igangsettingstillatelse:	01.12.1995
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Tatt i bruk:	01.07.1996
	Nord: 6644030 Øst: 608419	Bruksareal totalt:	195			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Ferdigattest:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1700 Bjørndalsveien 16	H0101	Bolig	195	5	Kjøkken	2	2	99/450

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MONA BØE		

Bygningsnr:	12 448 686	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	11.06.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.09.2001
	Nord: 6644024 Øst: 608428	Bruksareal totalt:	37	Avløp:		Tatt i bruk:	08.01.2002
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

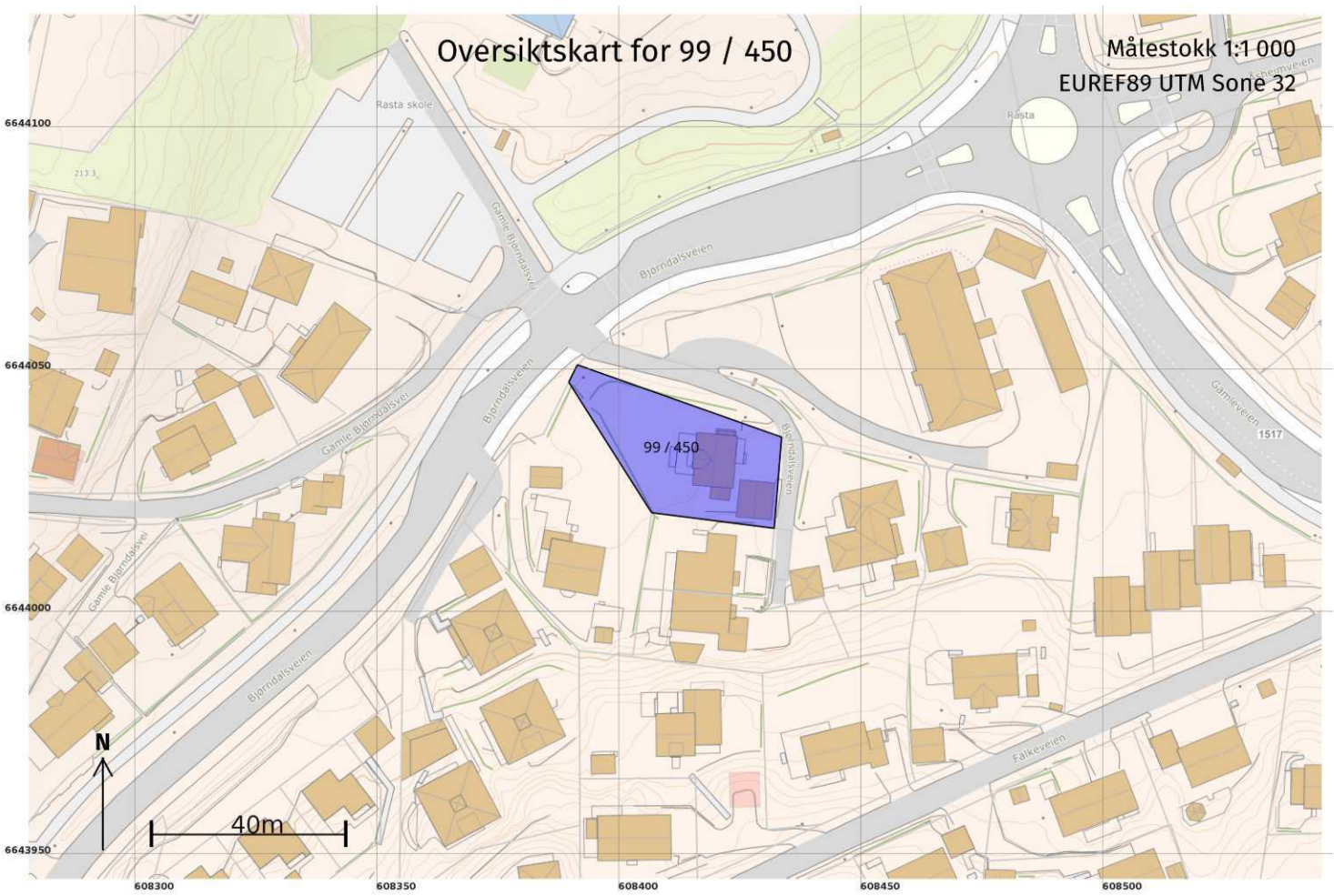
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	37	37	0	0	0

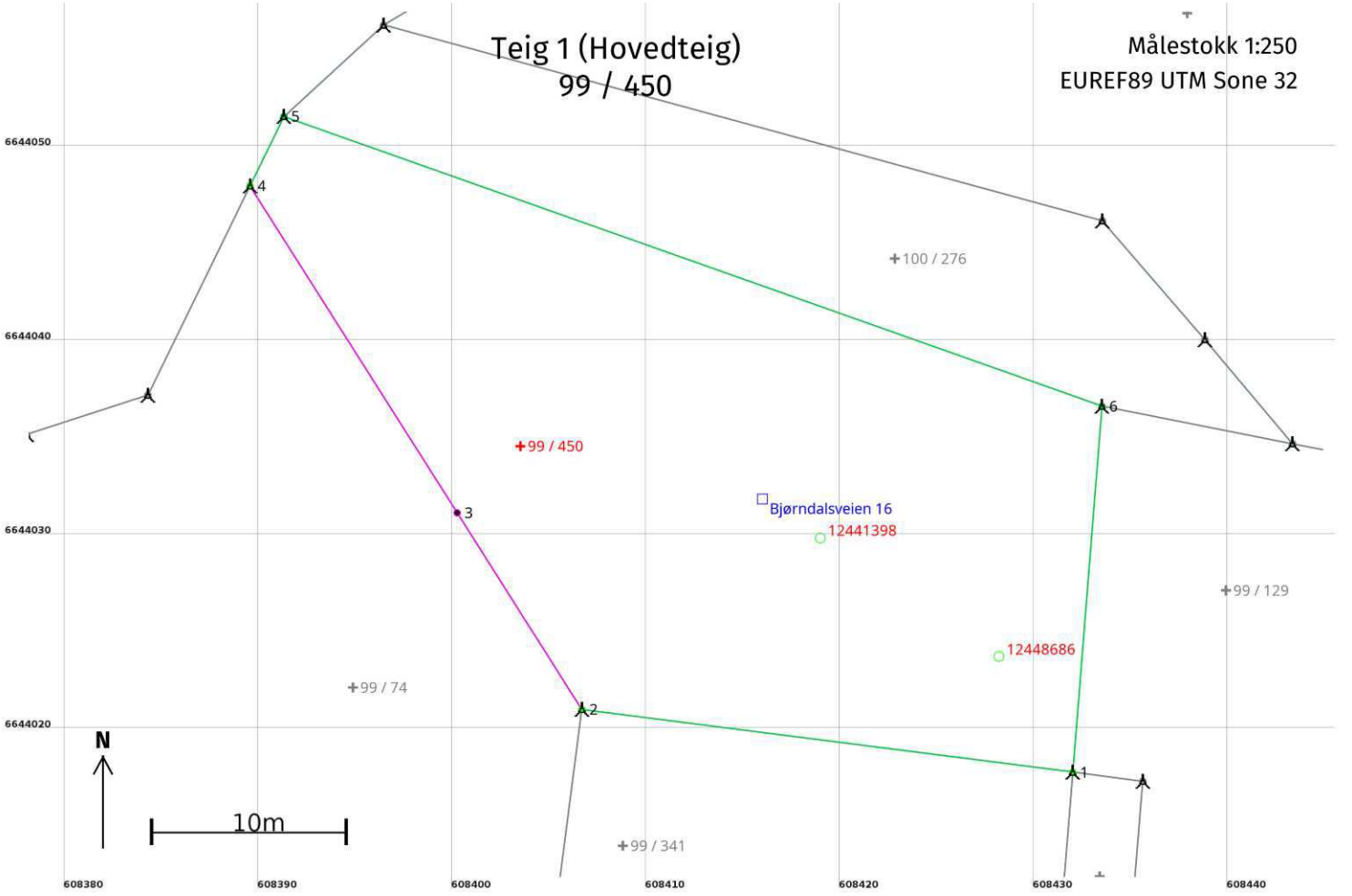
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	99/450

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ROGER MARTINSEN		


Oversiktskart for 99 / 450
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
99 / 450
N
40m
6644100
6644050
6644000
6643950
608300
608350
608400
608450
608500
Rasta skole
Rasta
Bjørndalsveien
Gamle Bjørndalsvei
Gamlevegen
1517
Falkevegen


Teig 1 (Hovedteig)
99 / 450
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6644050
6644040
6644030
6644020
608380
608390
608400
608410
608420
608430
608440
1
2
3
4
5
6
100 / 276
99 / 450
99 / 74
99 / 341
99 / 129
Bjørndalsveien 16
12441398
12448686
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 824,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6644035 **Øst:** 608404

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

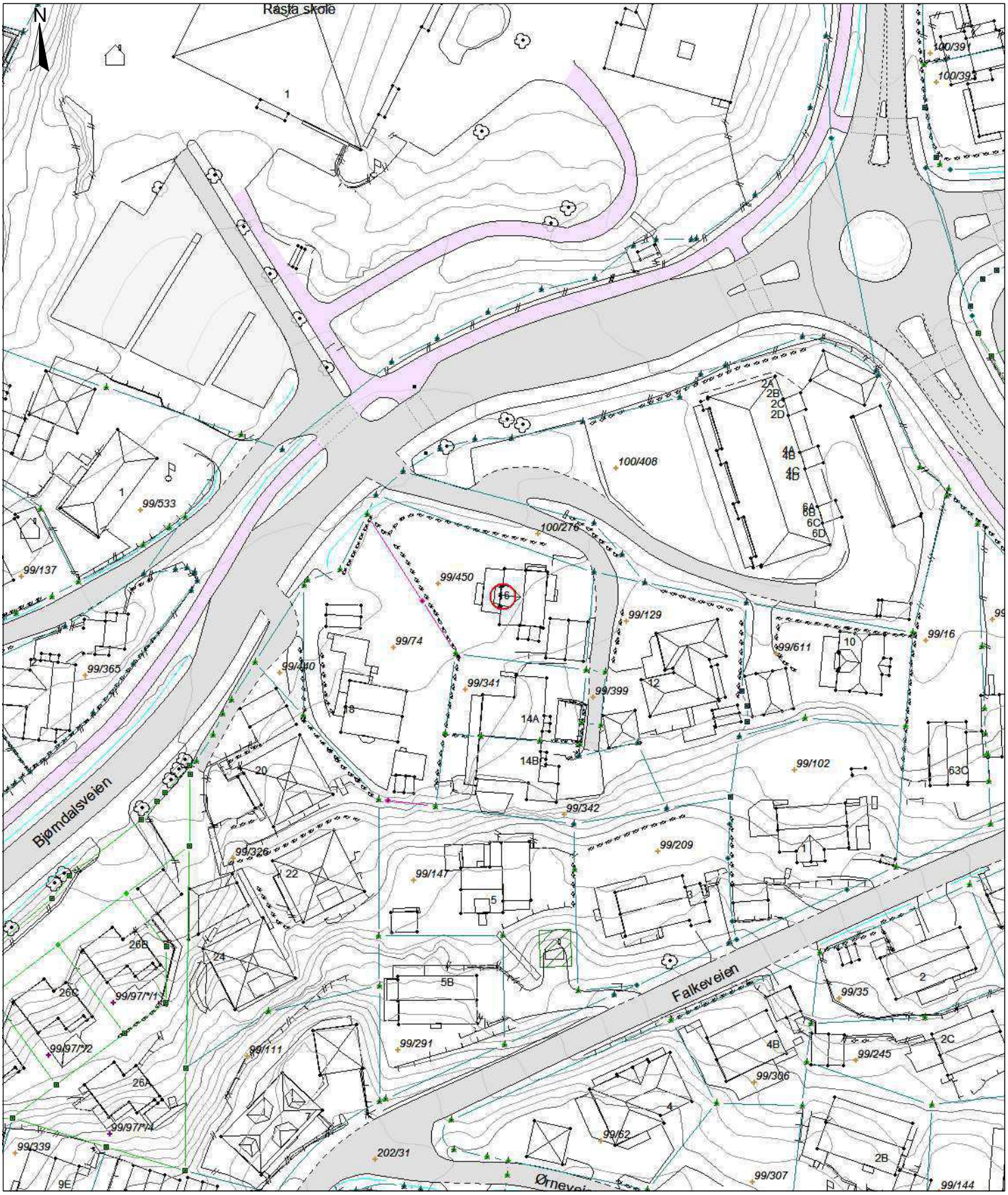
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6644017,94	608432,00		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			25,51			11	
2	6644021,17	608406,70		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			11,99				
3	6644031,29	608400,27		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			19,93				
4	6644048,12	608389,59		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,98				
5	6644051,70	608391,34		Bolt	10 Terrengmålt	11	
			44,73				
6	6644036,78	608433,51		Bolt	10 Terrengmålt	11	
			18,90				

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **99** Bnr.: **450** Adresse: **Bjørndalsveien 16**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

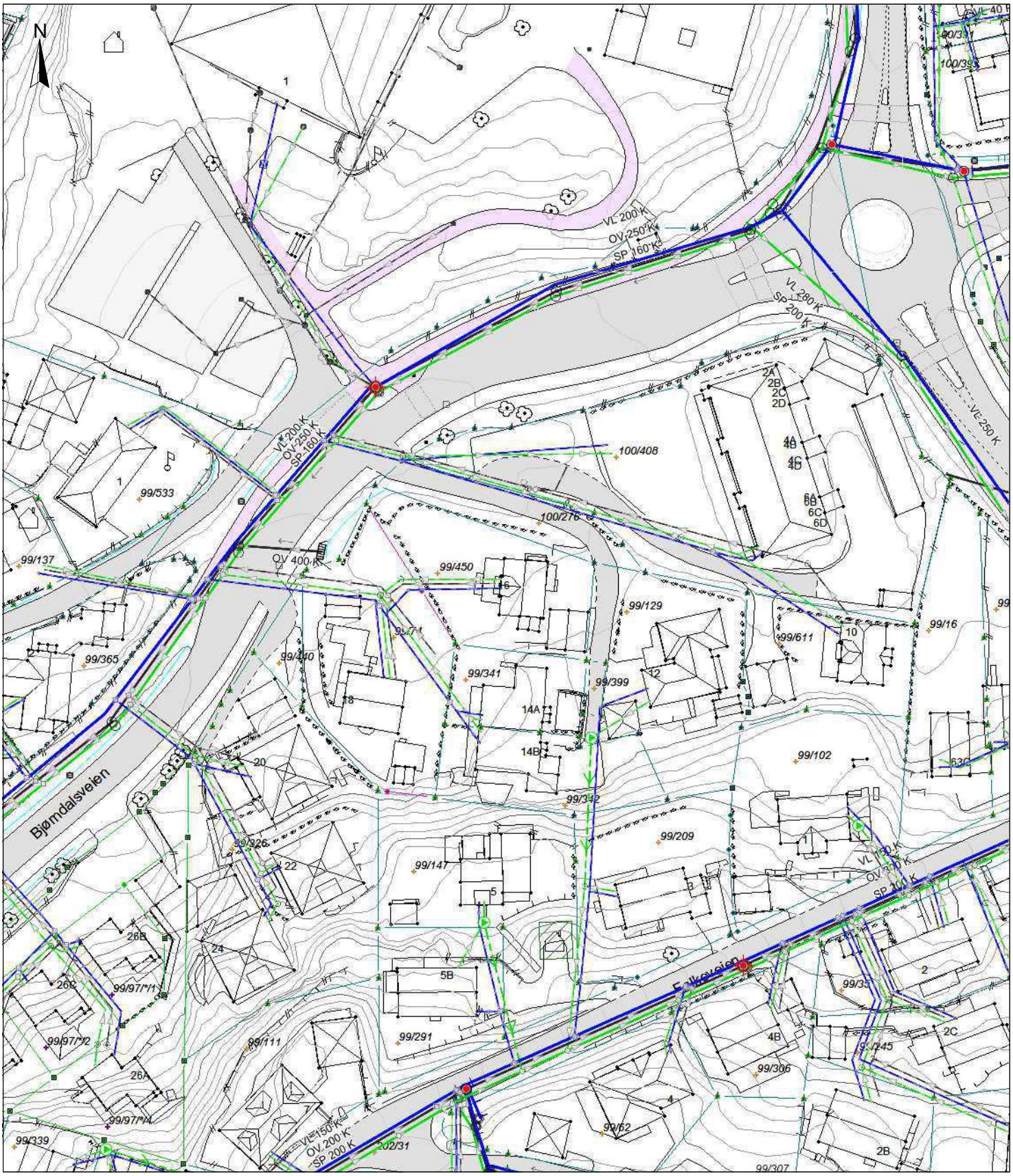
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **99** Bnr.: **450** Adresse: **Bjørndalsveien 16**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	99	Bnr.:	450	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bjørndalsveien 16, 1476 Rasta						

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

Utskriftsdato: 28.10.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feie/tilsynsgebyr	561,30 kr
Fastledd renovasjon	3 482,52 kr
Vanngebyr	4 238,70 kr
Avløpsgebyr	5 095,55 kr
140 L Renovasjon	2 948,40 kr
Vanngebyr	5 514,36 kr
Avløpsgebyr	6 634,89 kr
Sum	**28 475,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	598,62 kr
140 L Renovasjon	25%	1	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	2 702,70 kr
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	3 192,31 kr
Vanngebyr	15%	200.4	49.99	1/1	0 %	10 018,10 kr	9 183,24 kr
Avløpsgebyr	15%	200.4	60.44	1/1	0 %	12 112,97 kr	11 103,51 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	7721208	1.00	1/1	0 %	7 721,00 kr	7 077,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**36 935,97 kr**	**33 857,98 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

24.11.2025

Eiendom
3222-99/450/0
Adresse
Bjørndalsveien 16 1476 Rasta

Dato siste feiing
29.04.2020

Dato siste tilsyn:
13.11.2024 – varslet tilsyn – ikke utført – ingen hjemme

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

Mona Bøe
Bjørndalsveien 16
1476 RASTA

Saksbehandler: Johan Rømcke **Direkte telefon:** 67 92 95 32

Vår ref.: 99/02860-1 **Arkivkode:** 99/450 L5 **Deres ref.:** **Dato:** 07.05.99

BJØRNDALSVEIEN 16. GNR.99 BNR.450 . FERDIGATTEST.

Det ble den 4.5.99 foretatt inspeksjon av bolighus på ovennevnte eiendom. Kfr. midlertidig brukstillatelse datert 1.7.96.

En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Johan Rømcke
overingeniør

Kopi til:
Frank Aasheim c/o Hetlandshus A/S Nittedalsgt. 5 2000 LILLESTRØM
Kjell Bøe Heimdalsveien 20 1472 FJELLHAMAR

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

8

FRANK AASHEIM
C/O NYE HETLANDHUS AS
NITTEDALSGT. 5
2000 LILLESTRØM

Saksbehandler: *Johan Romcke*

Vår ref: *JORO/96/2658/99/450* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *01.07.96*

BJØRNDALSVEIEN 16, GNR. 99 BNR. 450. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 25.6.96 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig. Kfr. byggemelding datert 25.9.95.
Følgende arbeider gjenstår:

1. Endelig godkjennelse fra feiermesteren må foreligge (tlf. 63 81 88 68). ?

Kjeller:

2. Innpusse vinduer, montere ventiler, pusse vegger.

3. Foreta endel innredning.

2.etg.:

4. Innrede badet i 2.etg.

Utvendig:

5. Montere permanent trapp. ✓

6. Montere husnummerskilt. ✓

7. Pusse grunnmur. ✓

8. Innpusse vinduer ✓

9. Planere og rydde tomten. Sørge for stabile skråninger som kan beplantes. ✓

10. Montere altan foran stuedør. ✓

11. Foreta endel tilbakfylling til grunnmur. ✓

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Arbeidene under punkt 1,4,5,6 og 11 må utføres innen en uke fra d.d.
Arbeidene under punkt 2,7 og 8 må utføres innen 1 mnd. fra d.d.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder kan bestilles ved henvendelse til tekniske tjenester, ekspedisjonen.

Eske for miljøavfall fås ved henvendelse til en av kommunens fire miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensinstasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Johan Rømcke

Kopi:
Mona Boe, Bjorndalsveien 16, 1476 Rasta.
Brannvesenet.
Avgiftskontoret.
Renovasjonskontoret.
Ligningskontoret.
Teknisk sjef.
Rørkontrollen.
Kjell Boe, Heimdalsveien 20, 1472 Fjellhamar.

134 m²
1 pipeløp

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

MONA BØE

BJØRNDALSVEIEN 16
1476 RASTA

Saksbehandler: *Vera Opsahl*

Vår ref: *VEOP/97/158/99/450* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *14.01.97*

BJØRNDALSVEIEN 16 GNR.99 BNR.450 FERDIGATTEST PIPE/ILDSTED

I følge Nedre Romerike Brann og Redningsvesen avd. feierseksjonen er pipe/ildsted funnet i orden ved kontroll.

Ferdigattest på pipe/ildsted meddeles herved.

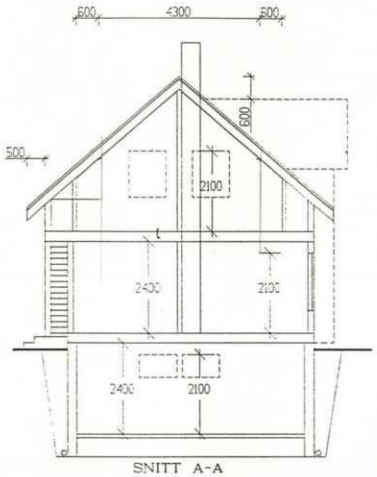
Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

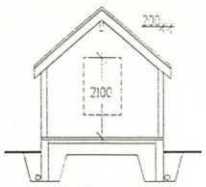
Vera Opsahl
avd.ing.

Vedlegg

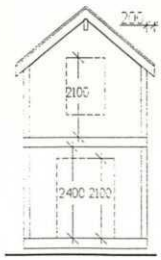
Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045



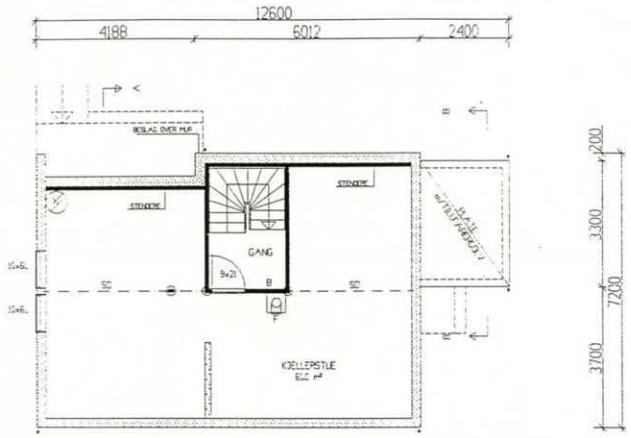
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
17/11 -1995

5888 - 27 SEPT. 1995

BOLIG FOR: *MONA BØE*

LØRENSKOG KOMMUNE

Hetlandhus

TEGN.	HS	TEGNINGS NR.	502
GODKJ.			
MÅL:	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO:	070995	BOM01	LYNGNES – K06

ARKITEKT:
ARKITEKT : KJELL I. REIANES

BEARBEIDET AV:

IDE & HUS TEGNING

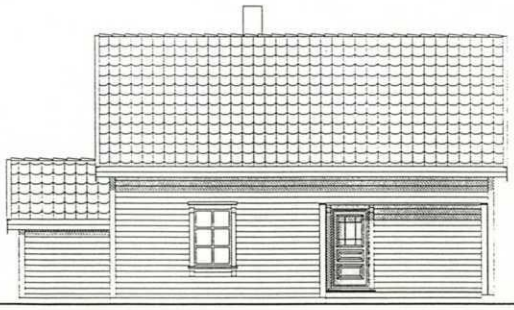
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLANDHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.



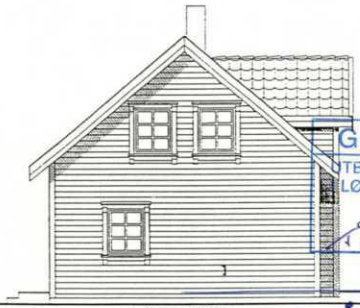
FASADE MOT VEST,



FASADE MOT SYD,



FASADE MOT ØST,



FASADE MOT NORD,

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
LØRENSKOG
17/11 1995

ca. 30cm,

I ENEST. OG. NYTT, TERRENG,

5888 - 27 SEPT. 1995

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

BOLIG FOR: MONA BØE

LØRENSKOG KOMMUNE

Hetlandhus

TEGN.	HS	TEGNINGS NR.	503
GODKJ.			
MÅL:	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO:	17/9/95	BOM01	LYNGNES - K06

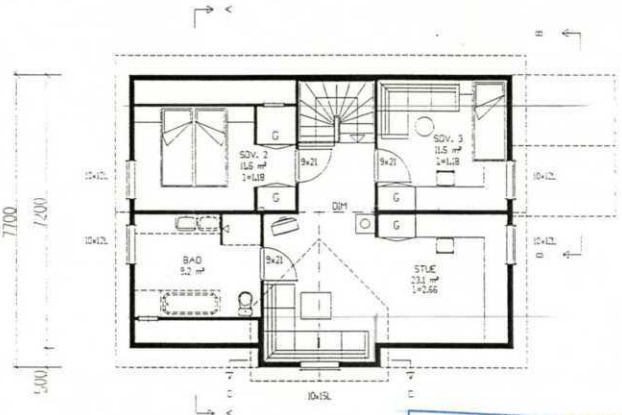
ARKITEKT: ARKITEKT : KJELL I. REIANES

BEARBEIDET AV:

IDÉ & HUS TEGNING

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLANDHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.





GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
17/11 1995

5888 - 27 SEPT. 1995

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.	61.0 m²	0.2	12.2 m²
UETASJE	73.5 m²	1.0	73.5 m²
LOFT/2.ETG.	57.9 m²	0.6	34.7 m²
SUM	193.1 m²		120.4 m²
GRUNNFLATE = 80.5 m²			

1=lysflate 1 m²

BOLIG FOR: *MONA BØE*

LØRENSKOG KOMMUNE

Hetlandhus

TEGN.	HS	TEGNINGS NR.	501
GODKJ.			
MÅL:	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO:	070995	BCM01	LYNGNES – K06

ARKITEKT: ARKITEKT : KJELL I. REIANES

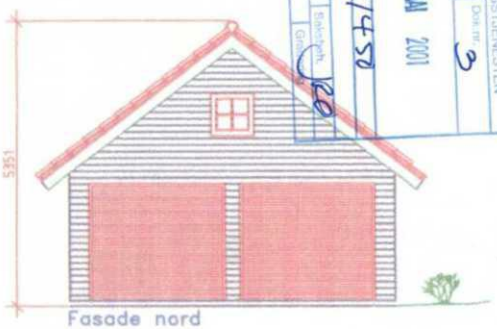
BEARBEIDET AV

IDÉ & HUS TEGNING

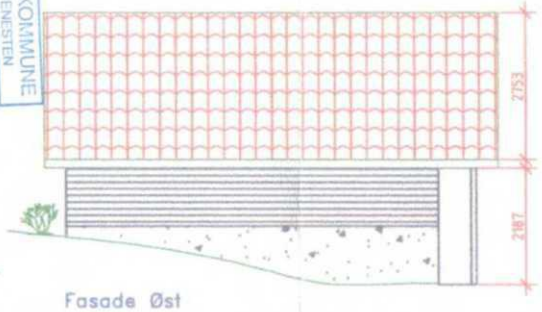
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLANDHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.

LORENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
Dok.nr. 3
Ark. kode P 99/2880
Ark. kode S
Avdeling
Saksbeh.
Kassasjonsnr.
Gnr.
0 9 MAI 2001
99/4520

PLANSWITT / FASADER VEDLEGG D

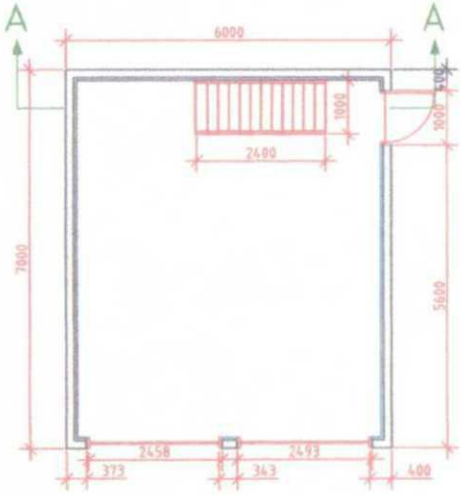


Fasade nord

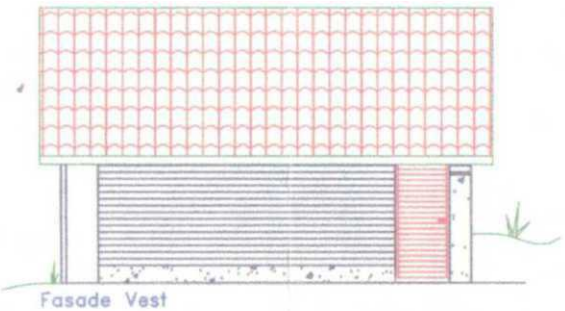


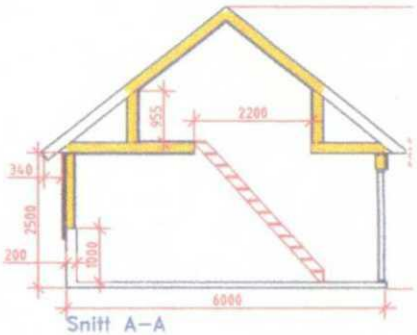
Fasade Øst


Fasade Syd



Plan


Fasade Vest



Snitt A–A

Lørenskog kommune
TEKNISK

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

Eiendom: Gnr.: **99** Bnr.: **450** Adresse: **Bjørndalsveien 16**



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

42-4-06
VALLERUD

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VALLERUD

§ 1

(2. og 3. setning utgår – kfr. kom. plan)

De områder innenfor planens begrensning som er regulert til boligområder skal nyttes til småhusbebyggelse. *For enetasjes boliger skal bebygd grunnflate være maksimum 20% av tomtens nettoareal, og for toetasjes boliger maksimum 15 % av tomtens nettoareal. Hertil kommer garasje.*

§ 2

Bygningsrådet kan, når særlige forhold tilsier det, gi dispensasjon for oppføring av garasjer foran byggegrense mot vei. Ved fylkesvei må også vegsjefens dispensasjon fra vegloven innhentes.
Hvor dispensasjon gis etter denne paragraf, skal utkjøring fra garasjen anlegges parallelt med veien og snuplass opparbeides på egen grunn.

§ 3

Regulerte frisiktarealer ved veikryss innen planområdet skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende veiers planum. Private avkjørsler skal anlegges slik at de blir oversiktlige og ikke medfører unødig fare.

§ 4

Området avsatt til lekeplass skal også kunne nyttes til daginstitusjoner - daghjem, barnehave eller parktantevirksomhet, dersom det viser seg å være behov for slik innretning og dersom dette etter bygningsrådets skjønn kan skje uten hinder for områdets bruk som lekeplass.

Før området opparbeides skal plan for dette godkjennes av teknisk utvalg.

§ 5

Ingen eiendom må beplantes på en slik måte at det kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 6

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lørenskog kommune.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 30.06.1976
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 01.10.1976

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 1, 2. og 3. setning i disse reguleringsbestemmelsene.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3222-99/450, Bjørndalsveien 16, 1476 RASTA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

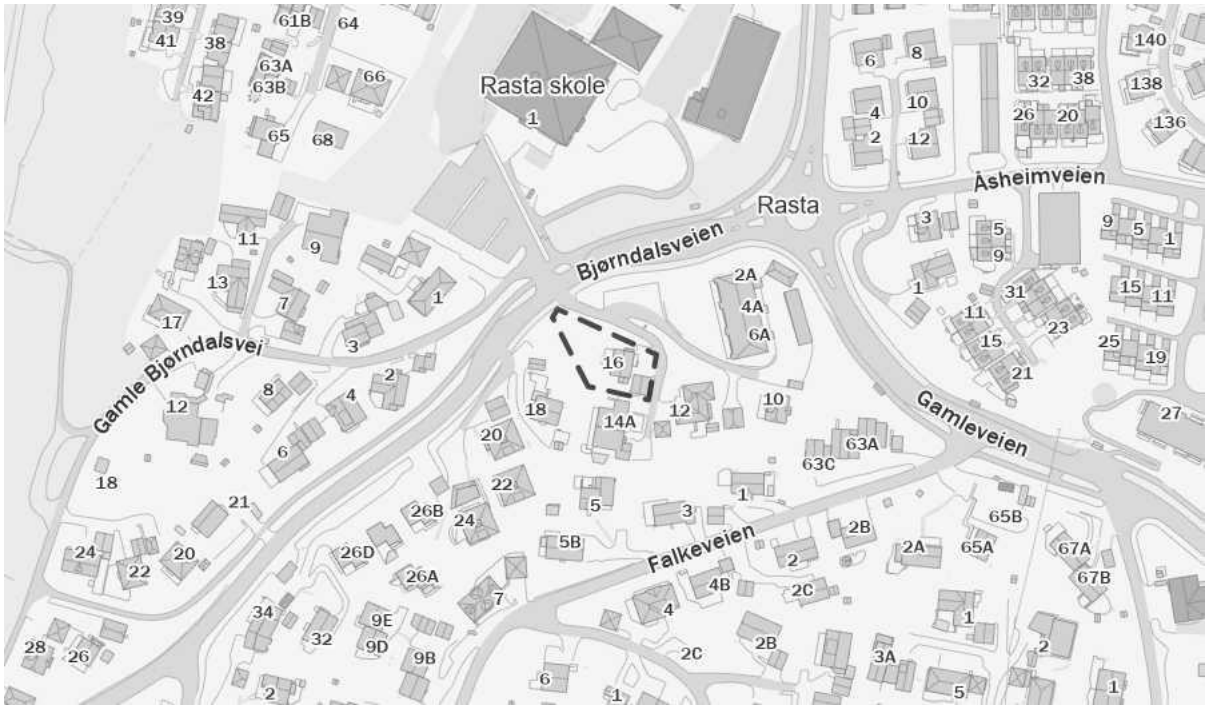
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	19.10.2026	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	19.10.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.10.2026	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.10.2026	Ikke funnet	0.55 km
Kvikkleire	19.10.2026	Ikke funnet	0.42 km
Skredfaresoner	23.10.2026	Ikke funnet	5.1 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	9.7 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.04 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Eiendomsmegler MNEF
Jan Erik Ellefsrud



Du finner meg hos: Privatmegleren Lillestrøm

E-post: jee@privatmegleren.no

Telefon: 464 20 300

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund

MNEF · MEDLEM I NEF · NEF

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:
Bjørndalsveien 16, 1476 Rasta
Gnr. 99, Bnr. 450, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260391

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 464 20 300

E-post: janerik.ellefsrud@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.
