

Falkeveien 15B

VALLERUD/RASTA | ETTERTRAKTET BELIGGENHET

notar



Prisantydning Kr. 11 700 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 158/187 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Falkeveien 15B

**Innholdsrik enebolig i funkisstil fra 2023 med
utsikt | Solrik takterrasse & markterrasse | 4 sov
|Garasje |Barnevennlig**

Adresse	Falkeveien 15B 1476 RASTA
Prisantydning	Kr 11 700 000,-
Omkostninger	Kr 311 490,-
Totalpris	Kr 12 011 490,-
BRA-i/BRA Total	158/187 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2023
Soverom	4

Kateryna Sigurjonsson har gleden av å presentere Falkeveien 15B - Lekker enebolig i funkisstil med høy standard, solrik takterrasse på 45 kvm med utsikt og ettertraktet, barnevennlig beliggenhet. Moderne arkitektur med en funksjonell planløsning over fire halvplan - ideelt både for barnefamilier og for par som ønsker god plass.

- Ny i 2023 med høy standard & gode løsninger
- Solrike uteplasser på totalt 64m² m/sol fra morgen til kveld
- Integrert garasje på 19m² med el-lader
- Energieffektiv bolig m/moderne smarthusstyring via Tibber
- Luftig stue med åpen kjøkkenløsning og peisovn
- Skjermet beliggenhet m/store vinduer med utsikt
- 4 soverom -2 stuer -2 bad, wc & vaskerom
- Bod på 10m²
- Rasta skolekrets
- Rolig i blindvei m/nærhet til "alt"(skole, bhg, dagligvare & Østmarka)

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	31
Nøkkelinformasjon	32
Plantegning	47
Vedlegg	51
Budgivning	114

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Her er det god plass til å møblere med en stor sofagruppe, spisebord og annet ønsket interiør.



Lys og romslig stue i åpen og sosial løsning mot kjøkkenet – et naturlig samlingspunkt for både hverdag og selskapeligheter.



Åpen stue- og kjøkkenløsning



God plass til å innrede med spisestue med plass for hele familien



Kjøkkenets utforming gir rikelig med arbeidsflater og en smart barløsning – perfekt for morgenkaffen og frokosten før en travel dag.



Kjøkkeninnredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har glatte, moderne fronter kombinert med en elegant støpt benkeplate. Over benkeflatene er det slette, malte veggflater som gir et rent og tidløst uttrykk.



Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap med kjø og frys, oppvaskmaskin samt nedfelt kum med ettgreps blandebatteri.



Stor og solrik takterrasse på ca. 45 kvm med vestvendt beliggenhet og utgang fra trapperom.



Takterrasse



Fantastiske sol- og utsiktforhold!



Takterrassen vender mot vest og gir gode solforhold fra morgen til kveld – perfekt for lange sommerdager og hyggelige sammenkomster.



Her får du rikelig med plass til å innrede i ulike soner – enten du ønsker en hyggelig lounge, spise plass, grillområde eller frodig beplantning.



Grillområde med markisse over



Terrassen er lagt med terrassebord og har moderne fasiliteter som pergola, belysning, stikkontakt og markise som gjør uterommet komfortabelt og funksjonelt gjennom store deler av sesongen.



Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt markterrasse på ca. 19 kvm – ideell for å nyte solrike dager og lune sommerkvelder.



Terrassen er bygget i bjelagelagskonstruksjon og har gulv belagt med terrassebord, noe som gir et solid og pent uttrykk.



Fra markterrassen har du tilgang til pent opparbeidet hage - perfekt for barnefamilier.



Beliggenheten gir gode solforhold hele dagen, og det er god plass til utemøbler, grill og beplantning etter ønske.



Romslig og hyggelig stue i underetasjen med god plass til sofagruppe og ønsket møblement. Dette er et perfekt rom for avslapning, filmkvelder og sosiale sammenkomster i en lun og privat atmosfære.



Stuen i underetasjen kan tilpasses ulike behov og gir et fleksibelt ekstra oppholdsrom i boligen, for bedre komfort er det lagt varmefolie i gulvet.



Soverom av god størrelse og gir plass til seng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement.



Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut, noe som skaper et lyst og trivelig rom. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.





Boligens andre soverom er romslig og gir god plass til seng med tilhørende nattbord, skrivebord, garderobe og annet ønsket interiør.



Romslig og lyst hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og enkel utlufing. Her har du plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt annet ønsket interiør.



Rommet har en praktisk og eksklusiv løsning med eget omkleddingsrom som gir god plass til oppbevaring av klær og tilbehør.



Praktisk omkleddingsrom - en funksjonell forlengelse av soverommet som tilfører både komfort og orden.



I tillegg har du direkte tilgang til et eget bad, noe som gir en følelse av luksus i hverdagen.



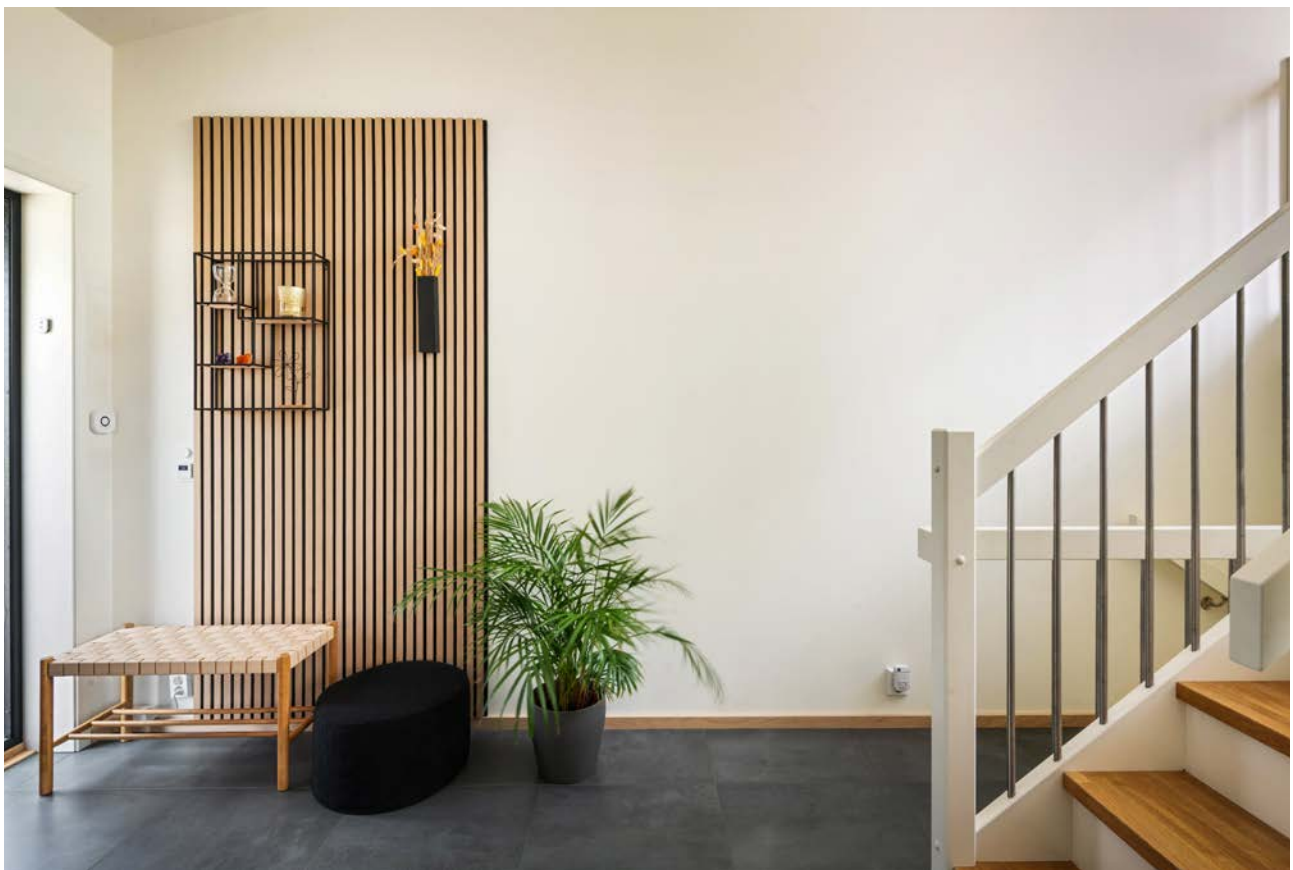


Moderne flislagt bade med varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, speil med integrert belysning, ettgreps blandebatteri og dusjhjørne med glassdører og dusjarmatur.



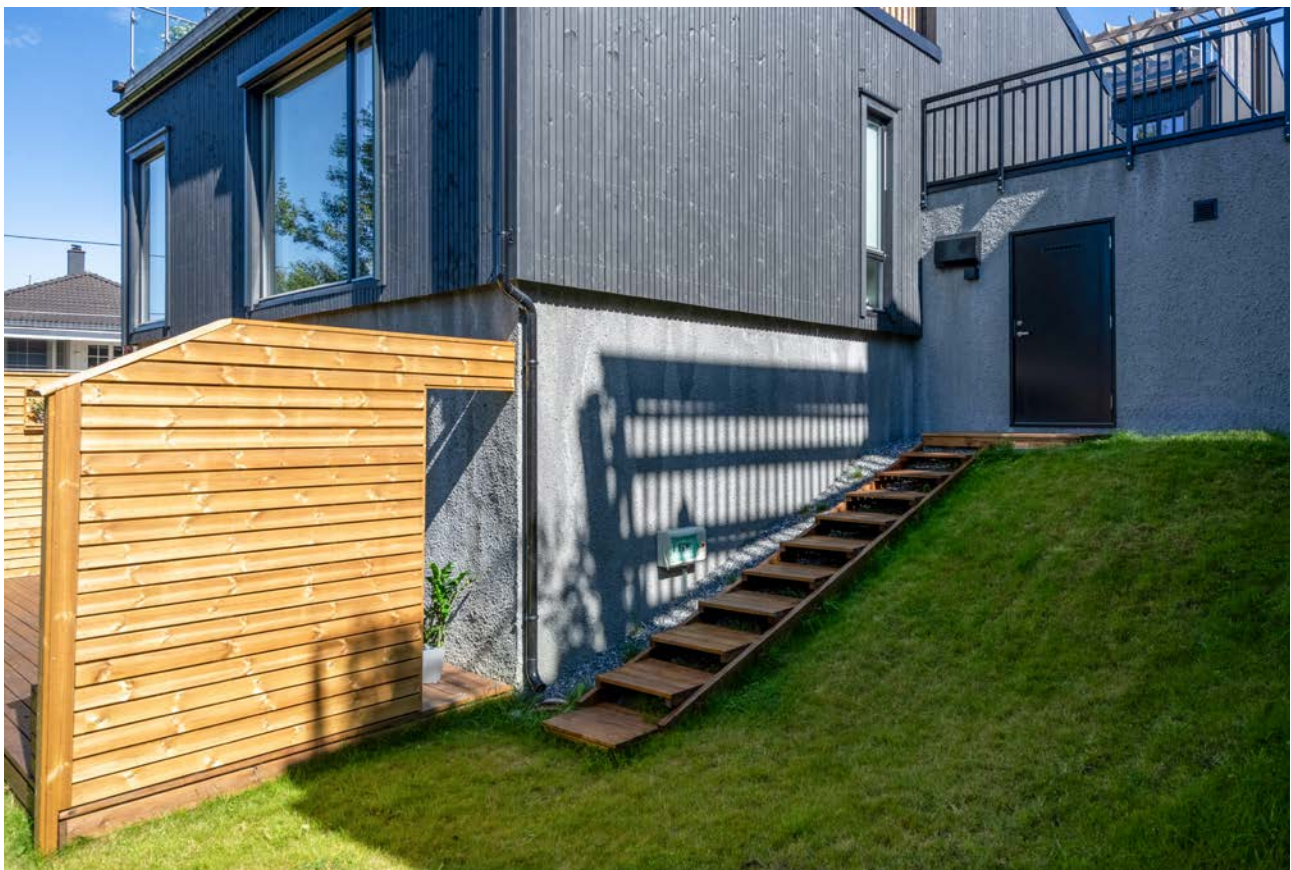
Lys og innbydende entré som gir et godt og moderne førsteinntrykk av boligen.







Boligen har også en 19 kvm integrert garasje med el-billader, og er utstyrt med smarthus-løsning som sørger for energieffektiv drift og lading når strømprisen er på sitt laveste.

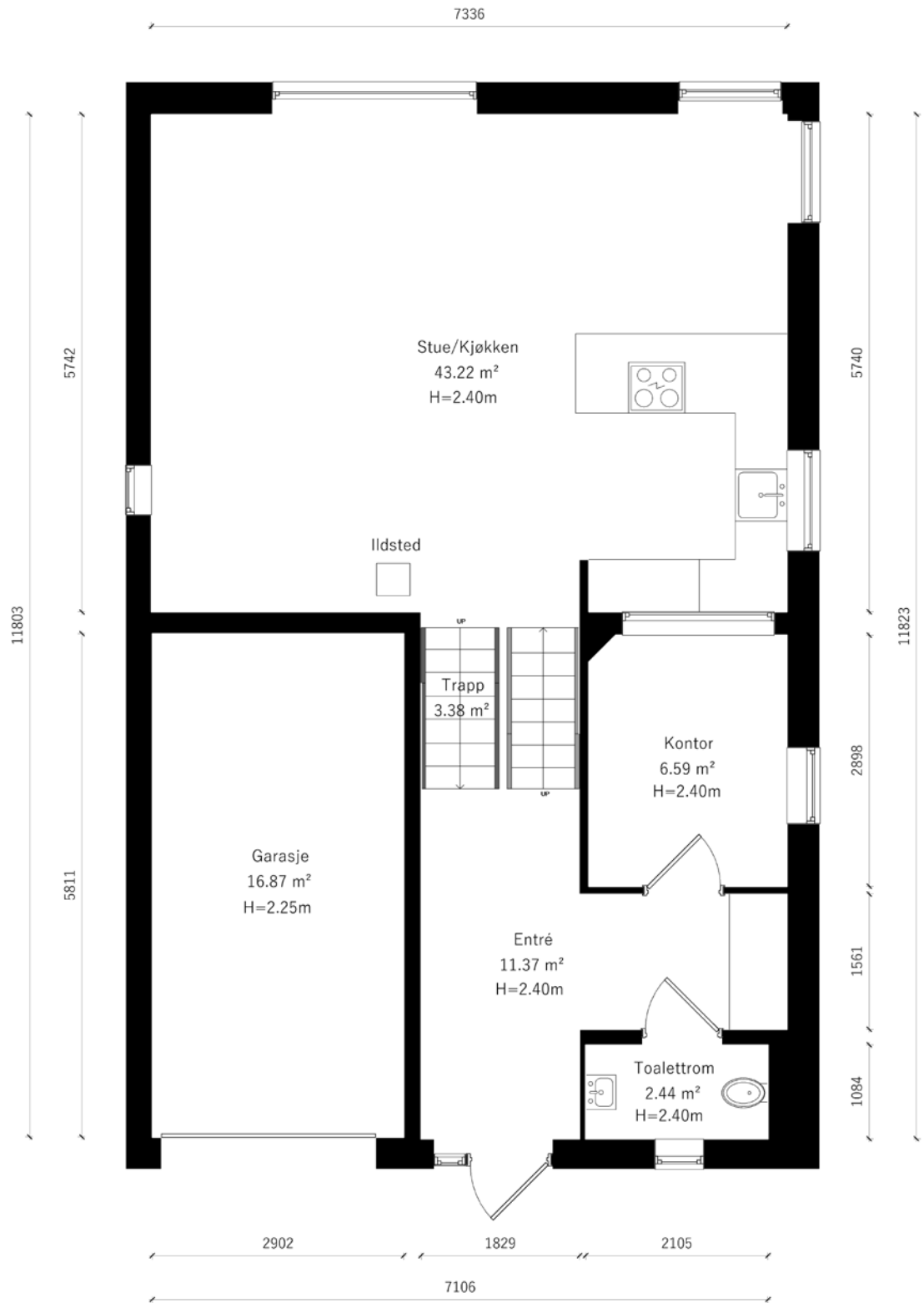


Stor bod på 10 kvm

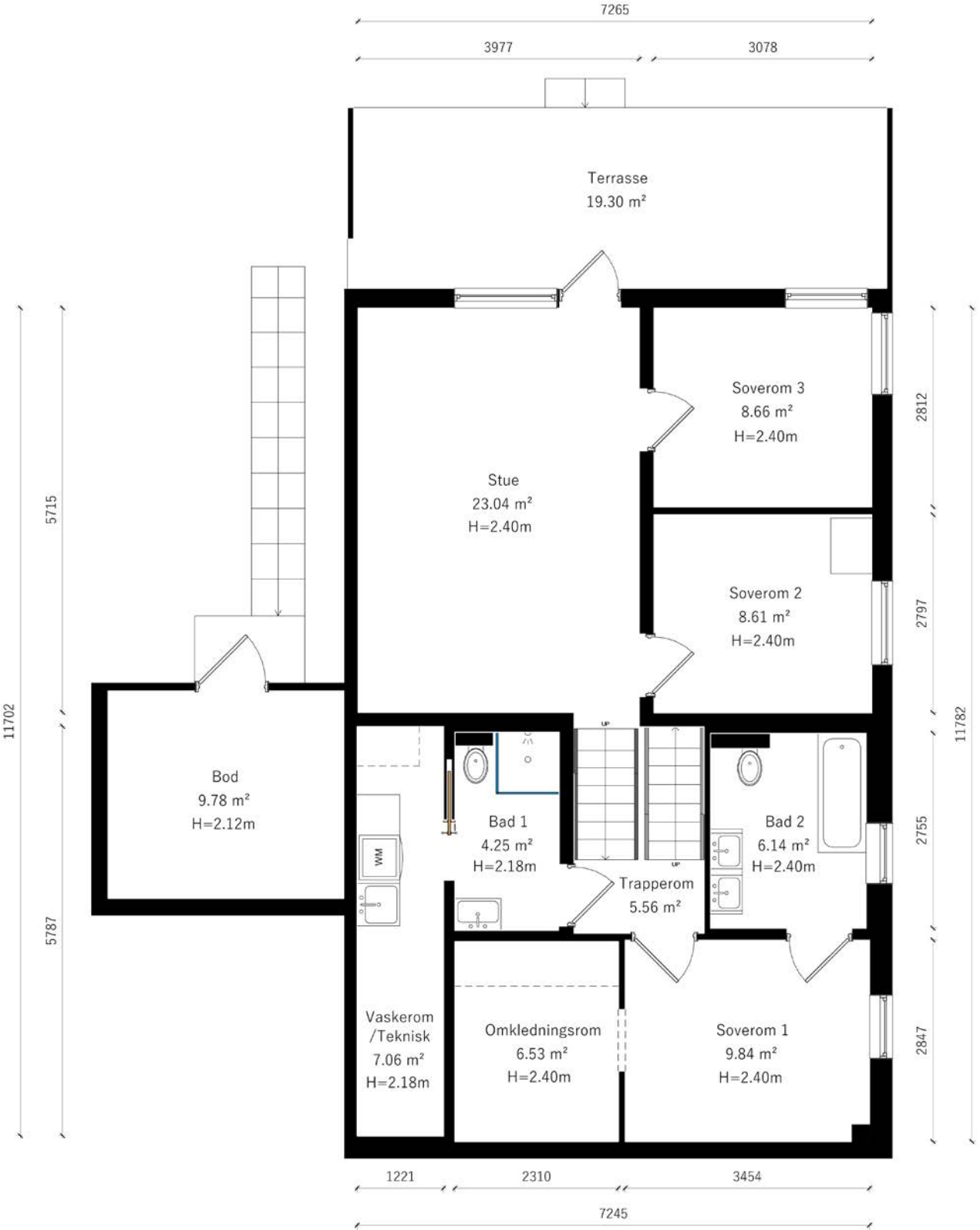


Området er populært og familievennlig, og selve Falkeveien er en blindgate – noe som gir en trygg og rolig atmosfære.

Plantegning - 1. etasje

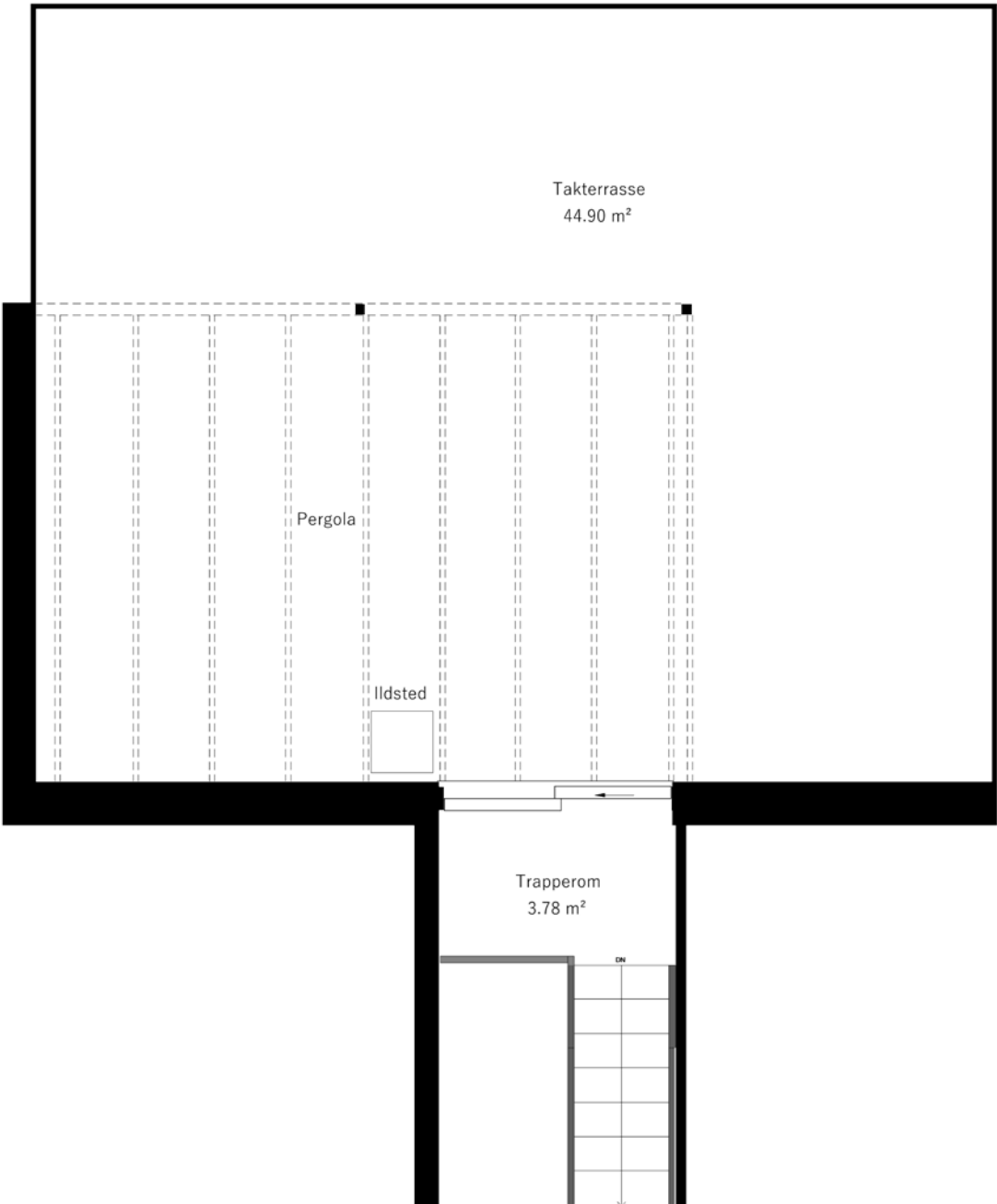


Plantegning - Underetasje



©2025 Alle rettigheter reservert

Plantegning - 2. etasje



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Falkeveien 15B er en flott eiendom beliggende i et stille og etablert boligområde uten sjenerende trafikkstøy. Beliggenheten er tilbaketrukket med svært gode solforhold fra morgen til kveld, og med kort vei til både skoler, barnehager, marka og kollektivtransport. Området er populært og familievennlig, og selve Falkeveien er en blindgate – noe som gir en trygg og rolig atmosfære.

Daglige innkjøp kan gjøres på Meny ved Rasta senter (ca. 5 minutters gange). Triaden Storsenter med et bredt utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud ligger kun 10–12 minutters gange fra boligen. Ønsker du et enda større handleutvalg, er Strømmen Storsenter kun ca. 10 minutters kjøring unna.

I sentrum av Lørenskog finner du Lørenskog Hus, kommunens kulturhus med kino, bibliotek, konserter, teaterforestillinger og mye mer. Rett ved ligger også Metro Senter, et moderne kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker og spisesteder.

Det er ca. 5 minutters gange til Glenneveien bussholdeplass, hvor det går hyppige avganger til både Oslo og Lillestrøm. I rushtiden går det ekspressbuss til Helsfyr hvert 7.–8. minutt, med en reisetid på ca. 14 minutter. For togreisende er Lørenskog stasjon kun 6–7 minutters kjøring unna, med pendlerparkering tilgjengelig.

Fra eiendommen har du enkel tilgang til Østmarka, med flotte turmuligheter året rundt. Kun 10 minutters gange unna finner du lysløypa ved Vallerudveien, med preparerte skiløyper om vinteren. Sommerstid byr marka på flotte stier, badevann og variert terreng. Elvåga, med gode bademuligheter, ligger ca. 15 minutters gange innover i marka.

Ekerud er et nærliggende startpunkt med stor parkeringsplass og lysløype. I tillegg finner du Sørlihavna, et populært rekreasjonsområde med lekeplass, utendørs treningspark og tilgang til Losbymarka.

Området har et bredt tilbud innen idrett, med flere idrettshaller og idrettsanlegg i nærheten. For golfinteresserte ligger Losby Gods med både 9- og 18-hulls golfbane kun en kort kjøretur unna.

For innendørstrening finnes flere alternativer som SATS, Condis, Crossfit Lørenskog og Fresh Fitness. I tillegg er



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Falkeveien 15B, 1476 RASTA

OPPDRAKSNUMMER

17-0094/25

SELGER

Alexey Smirnov
Oksana Smirnova

MATRIKKE

Gårdsnummer 99, bruksnummer 119, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 246 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er seksjonert og boligen ar et eksklusivt uteareal med pent opparbeidet gressplen, beplantning og asfaltert kjørevei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og asfaltert kjørevei.

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.08.2025. utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR

2023

BYGGEMÅTE

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 2023.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur og støpt dekke. Innvendige vegger og dekke kan ikke vurderes grunnet plater og parkett. Vurdering er gjort fra utside.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er kun vurdert ut i fra alder.

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Nedløp og beslag:

Nedløp og beslag i lakkert stål. Siden nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongvegger fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset overflate.

Etasjeskille:

Etasjeskille i treverk og støpt dekke. Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Vinduer:

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.

Dører:

Inngangsdør i treverk med glassfelt og elektrisk dørvrider fra 2023. Balkongdører med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.

Pipe og ildsted:

Ildsted plassert i stue/kjøkken. Pipeløp av stål med feieluke plassert på takterrasse.

Opplysning fra eier: Når peisen er tent i huset og kjøkkenviften samtidig slås på, slukker peisen og det begynner å komme røyk ut av den. Utbyggeren forklarte dette med at huset er lufttett, og at man i slike tilfeller må åpne et hvilket som helst vindu litt for å hindre at peisen slukker.

Innvendige dører:

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Innvendige trapper:

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn, malte vanger/håndløpere og spiler av stål.

Hulltaking:

Underetasje bad I:

- Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Underetasje bad II:

- Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkleddingsrom. Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Vaskerom/teknisk rom:

- Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkleddingsrom Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår. Interne stoppeventil plassert på vaskerom/teknisk rom, stoppventil er testet ved befaring. Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Opplysning fra eier: Vi la merke til at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

Avløpsrør: Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast. Det er ikke synlig soilrør. Avløpsrør fra 2023. Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Ventilasjon: Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon. Systemair SAVE enhet plassert i vaskerom/teknisk rom.

Varmtvann: Varmtvannstank på 281 liter fra 2023 plassert på vaskerom/teknisk rom. Direkte tilkobling av el: Ja - Lekkasjesikring: Ja.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom/teknisk rom. Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja. Hvor er det varmekabler? Fungerer disse? På alle bad, ja.

Branntekniske forhold: Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

-Utvendig > Takkonstruksjon/Lof

Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er gjort observasjoner av overflater i underliggende himling uten funn av avvik.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Membran

Vurdering av avvik: Membran er ikke beskyttet med blekk. Overganger mellom vegg og membran er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak: Membran må festes tilstrekkelig og beskyttes med blekk for å forhindre skader i duk som kan føre til lekkasje.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble installert gulvvarme i kjellerstuen og på barnerommet i april 2023 Firma: Oslo Elektro Tech AS
Det ble byttet

termostater til smart versjon i juni 2023 Firma: Strøm Elektro AS Det ble gjort forlengelse av elektriske kabel på tesassen nederst og solsherming markise ble tilkoblet til strøm på terassen oppe. Firma: EL Alliansen AS

Arbeid utført av: Oslo Elektro Tech AS, Strøm Elektro AS, EL Alliansen AS

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, Easee hjemme lader

Tilleggskommentar:

- Når peisen er tent i huset og kjøkkenviften samtidig slås på, slukker peisen og det begynner å komme røyk ut av den. Utbyggeren forklarte dette med at huset er lufttett, og at man i slike tilfeller må åpne et hvilket som helst vindu litt for å hindre at peisen slukker.

- Vi et merke til at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Det ble lagt varmemefolie i stue i underetasje i 2024. Dokumentasjon i boligmappen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål.

Gjeldende kommuneplan for eiendommen er Kommuneplan med ID: 2022003 -Ikraftttredelse: 15.03.2023

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er Eldre reguleringsplan med ID: 1976009 - Ikraftttredelse: 01.10.19

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Boligen er utstyrt med et moderne smarthussystem som bidrar til energieffektiv oppvarming. Systemet består blant annet av wifi-styrte radiatorer og termostater for gulvvarme, koblet til en smart hub integrert med Tibber.

Dette gjør det mulig å styre oppvarmingen etter tidsskjemaer, for eksempel lavere temperatur om natten eller når boligen står tom. Tibber optimaliserer også strømforbruket etter strømpriser, noe som har gitt et dokumentert lavere forbruk – om lag 20 % under gjennomsnittet for tilsvarende boliger i 2024.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har også en 19 kvm integrert garasje med el-billader, og er utstyrt med smarthus-løsning som sørger for energieffektiv drift og lading når strømprisen er på sitt laveste.

I tillegg disponeres en biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Boligen ligger i rolig blindvei – godt skjermet for støy fra gate hvor barna trygt kan ferdes.

BEBYGGELSE

Enebolig beliggende i Falkeveien 15B. Beliggende med nærhet til barnehage, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Drømmehagen/Vallerud musikkbkg. (1-5 år) – 5 min gange

Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) – 8 min gange

Eventyrstua barnehage (1-5 år) – 10 min gange

SKOLEKRETS

Rasta skole (1-7 kl.) – 7 min gange

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) – 11 min gange

Benterud skole (1-7 kl.) – 10 min gange

Løkenåsen skole (8-10 kl.) – 5 min med bil

Kjenn skole (8-10 kl.) – 6 min med bil

Mailand videregående skole – 7 min med bil

Lørenskog videregående skole – 8 min med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Glenneveien – Linje 110, 110E, 310, 315 – 4 min gange

Tog: Lørenskog stasjon – Linje L – 9 min med bil

T-bane: Ellingsrudåsen – Linje 2 – 10 min med bil

Oslo S: Totalt 24 ulike linjer – 19 min med bil

Oslo Gardermoen – 34 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for riving og oppføring av fire eneboliger fra 2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

05.09.2025.

RADONMÅLING

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

INNHold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

U.egt.: Soverom med tilhørende bad og omkleddingsrom, trapperom, bad 2, vaskerom/teknisk rom, stue, soverom, soverom og en herlig markterasse

1. egt: Trapperom/entré, kontor, toalettrom og åpen og sosial stue- og kjøkken løsning. I 1. etasje er det en liten trapp som binder stuen og kjøkkenet sammen med kontor og toalettrom.

2.egt: Trapperom og en fantastisk takterasse

Boligen har også en 19 kvm integrert garasje med el-billader, og er utstyrt med smarthus-løsning som sørger for energieffektiv drift og lading når strømprisen er på sitt laveste.

Boligen har moderne smarthusystem, som eier selv har installert. Systemet består blant annet av radiatorer med wifi-støtte samt termostater for gulvvarme. Alt er koblet til en smart hub, som igjen er integrert med Tibber-systemet. Gjennom Tibber kan man blant annet programmere oppvarmingen med et tidsskjema, for eksempel redusert temperatur om natten eller i arbeidstiden når beboerne er borte. I tillegg sørger Tibber for at oppvarmingen styres slik at strømforbruket skjer på tidspunkter med lavere strømpris. Dette har vist seg å være svært effektivt, og ifølge statistikken for 2024 i Tibber-appen bruker huset vårt rundt 20 % mindre strøm enn andre boliger av tilsvarende størrelse og byggeår. Ikke vurdert i rapporten, kun ment som en opplysning fra eier.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Truls Herman Tofteng

STANDARD

1. etasje:

ENTRÉ

Lys og innbydende entré som gir et godt og moderne førsteinntrykk av boligen. Rommet er praktisk utformet med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Innredningen kombinerer funksjon og estetikk, med flislagt gulv med behagelige, elektriske varmekabler, glattmalte vegger i en lys og nøytral tone, samt en dekorativ spilevegg som tilfører varme og karakter til rommet.

STUE

Det første som møter deg i stuen er de store panoramavinduer som gir deg en fantastisk, usjenert utsikt. Lys og romslig stue i åpen og sosial løsning mot kjøkkenet – et naturlig samlingspunkt for både hverdag og selskapeligheter. Her er det god plass til å møblere med en stor sofagruppe, spisebord og annet ønsket interiør. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Stuens største vindu er utstyrt med screens, som gir solskjerming og bedre energieffektivitet om vinteren. Stuen har peis som både gir varme og en hyggelig stemning – perfekt for kalde høst- og vinterkvelder. For bedre komfort er det lagt varmemefolie i gulvet i stuen.

KJØKKEN

Moderne og stilrent kjøkken i åpen løsning mot stuen, som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Kjøkkenets utforming gir rikelig med arbeidsflater og en smart barløsning – perfekt for morgenkaffen og frokosten før en travel dag. Kjøkkeninnredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har glatte, moderne fronter kombinert med en elegant støpt benkeplate. Over benkeflatene er det slette, malte veggflater som gir et rent og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap med kjøll og frys, oppvaskmaskin samt nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Det er montert både vannvakt og komfyrvakt for økt sikkerhet. Effektiv ventilasjon ivaretas gjennom kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i yttervegg, mens tilluft tilføres gjennom ventiler.

TOALETTROM

Praktisk toalettrom i tilknytting til entreen med flislagt gulv og malte vegg- og takflater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil, og fremstår som både funksjonelt og stilrent. Det er installert vannvakt for lekkasjesikring av den innebygde sisternen, som gir ekstra trygghet i hverdagen. Ventilasjon skjer via avtrekksvifte tilkoblet anlegg, med tilluft via spalte under dør for godt inneklima.

KONTOR

En av boligens soverom er innredet som et praktisk kontor. Her har du generøs takhøyde og god plass til å innrede med skrivebord til hjemmekontor eller studier. Rommet kan også benyttes som gjesterom, barnerom eller hobbyrom ved behov.

Underetasje:

STUE II

Romslig og hyggelig stue i underetasjen med god plass til sofagruppe og ønsket møblement. Dette er et perfekt rom for avslapning, filmkvelder og sosiale sammenkomster i en lun og privat atmosfære. Stuen kan tilpasses ulike behov og gir et fleksibelt ekstra oppholdsrom i boligen, for bedre komfort er det lagt varmemefolie i gulvet. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt markterrasse på ca. 19 kvm – ideell for å nyte solrike dager og lune sommerkvelder.

MARKTERRASSE:

Vestvendt markterrasse på ca. 19 kvm med direkte utgang fra stuen – et perfekt uterom for avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen er bygget i bjelkelagskonstruksjon og har gulv belagt med terrassebord, noe som gir et solid og pent uttrykk. Fra markterrassen har du tilgang til pent opparbeidet hage – perfekt for barnefamilier. Beliggenheten gir gode solforhold hele dagen, og det er god plass til utemøbler, grill og beplantning etter ønske.

HOVEDSOVEROM

Romslig og lyst hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og enkel utlufning. Her har du plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt annet ønsket interiør. Rommet har en praktisk og eksklusiv løsning med eget omkleddingsrom som gir god plass til oppbevaring av klær og tilbehør. I tillegg har du direkte tilgang til et eget bad, noe som gir en følelse av luksus i hverdagen.

OMKLEDDINGSROM

Praktisk og romslig omkleddingsrom tilknyttet hovedsoverommet, med god plass til systematisk oppbevaring av klær, sko og tilbehør. En funksjonell forlengelse av soverommet som tilfører både komfort og orden.

BAD

Lekker baderom fra 2023 med direkte adkomst fra hovedsoverommet – en praktisk og komfortabel løsning. Rommet er innredet med dobbel servant, speilskap med integrert belysning, ettgrep blandebatteri og dusjarmatur. Et frittstående badekar gir rommet en eksklusiv touch og inviterer til avslapning. Ventilasjon er løst med avtrekksventil og tilluft via spalte under døren. Arbeidene er utført av utbygger (TBA Prosjekt AS), og det foreligger både produktbeskrivelser og ferdigattest.

SOVEROM II – BARNEROM

Boligens andre soverom er romslig og gir god plass til seng med tilhørende nattbord, skrivebord, garderobe og annet ønsket interiør. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og enkel utlufning, noe som skaper et lyst og trivelig oppholdsrom. For bedre komfort er det lagt varmemefolie i gulvet. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

SOVEROM III – KONTOR

Det tredje soverommet er også av god størrelse og gir plass til seng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut, noe som skaper et lyst og trivelig rom. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

BAD II

Pent og moderne baderom med adkomst fra trapperommet i underetasjen. Badet er fra 2023 og har flislagte vegger, malte takplater og innfelte downlights som gir en ren og elegant atmosfære. Gulvet er flislagt og har behagelig gulvvarme via elektriske varmekabler. Rommet er funksjonelt innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, speil med integrert belysning, ettgreps blandebatteri og dusjhjørne med glassdører og dusjarmatur. Ventilasjonen ivaretas gjennom avtrekksventil, med tilluft via luftespalte under døren. Arbeidet er utført av utbygger (TBA Prosjekt AS), og det foreligger både ferdigattest og produktbeskrivelser for dokumentasjon.

VASKEROM/TEKNISK ROM

Praktisk vaskerom/teknisk rom med funksjonelle løsninger og moderne overflater. Rommet har malte vegg- og takflater, samt flislagt gulv med elektriske varmekabler som gir en komfortabel og slitesterk overflate. Innredet med servant og servantinnredning med ettgreps blandebatteri, samt opplegg og plass for vaskemaskin. God ventilasjon sikres gjennom avtrekksventil og tilluft via spalte under dør. Et rom som kombinerer tekniske funksjoner med praktisk bruk på en effektiv måte. Arbeidene er utført av utbygger (TBA Prosjekt AS), og det foreligger både ferdigattest og produktbeskrivelser for dokumentasjon.

2. etasje:

TAKTERRASSE

Stor og solrik takterrasse på ca. 45 kvm med vestvendt beliggenhet og utgang fra trapperom. Her får du rikelig med plass til å innrede i ulike soner – enten du ønsker en hyggelig lounge, spiseplass, grillområde eller frodig beplantning. Terrassen er lagt med terrassebord og har moderne fasiliteter som pergola, belysning, stikkontakt og markise som gjør uterommet komfortabelt og funksjonelt gjennom store deler av sesongen. Rekkverket har en høyde på 100 cm og gir god utsikt uten å gå på bekostning av sikkerheten. Takterrassen vender mot vest og gir gode solforhold fra morgen til kveld – perfekt for lange sommerdager og hyggelige sammenkomster.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte glatte flater.

Himling med malte glatte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker er observert, merker i gulv, merker fra oppheng etc.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 m² Soverom, Bad, Omkleddingsrom, Trapperom, Bad 2, Vaskerom/teknisk rom, Stue, Soverom, Soverom

BRA-e: 10 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 68 m² Trapperom/entré, Kontor, Stue/kjøkken, Toalettrom

BRA-e: 19 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 4 m² Trapperom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

19 m² 2. etasje

45 m² Takterrasse

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Oppsett av etasjer er fulgt originale byggetegninger. Vær klar over at det er halvetasjer.

Se plantegning for takhøyder. Vær klar over takhøyde på 2,18m i enkelte rom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 11 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 330,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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.

De kommunale avgiftene fordeles følgende:

Avløp: kr. 4.709,45,-

Feiing: kr. 575,21,-

Renovasjon: kr. 6.238,00,-
Vann: kr. 4.807,57
Sum totalt: kr. 16.330,23,-

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke per idag eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

ANDRE UTGIFTER

Det er en årlig vinter avgift på kr. 4.665,- for snømåking.

Selger informerer om at de har alarm fra Homely: kr. 522 pr. mnd.

Selger informerer om at de må ha nytt filter til ventilasjon 2 ganger i året: 498 pr. gang.

VANNAVGIFT

Årlig kr 121,-
Vannavgift år: 2024

INFO VANNAVGIFT

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen med forbruk for 2024:

Målenr. 8SEN0121922370
Stand: 176
Dato: 15.10.2024
Avlesningstype: Årsavlesning – Ekstern kilde
Forbruk: kr. 121,-

Offentlig vann og avløp.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 3 499 725,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 11 428 178,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 11 700 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring –Söderberg & Partners)
kr. 292 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 311 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 12 011 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3222/99/119/3:

08.12.1956 - Dokumentnr: 5112 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1974 - Dokumentnr: 6508 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2002 - Dokumentnr: 22380 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:103

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:108 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:108 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:108 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:108 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:205

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2021 - Dokumentnr: 1037641 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om bebyggelse nærmere enn 4 m fra offentlig vann- og avløpsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2022 - Dokumentnr: 1027986 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/4

GRUNNBOKSDATO

02.09.2025

FORSIKRINGSSKAP

Nåværende eier har tegnet villa/husforsikring i Fremtind Forsikring AS

POLISENUMMER

34521233

DIVERSE OPPLYSNINGER**DIVERSE**

Boligen er utstyrt med et moderne smarthussystem som bidrar til energieffektiv oppvarming. Systemet består blant annet av wifi-styrte radiatorer og termostater for gulvvarme, koblet til en smart hub integrert med Tibber. Dette gjør det mulig å styre oppvarmingen etter tidsskjemaer, for eksempel lavere temperatur om natten eller når boligen står tom. Tibber optimaliserer også strømforbruket etter strømpriser, noe som har gitt et dokumentert lavere forbruk – om lag 20 % under gjennomsnittet for tilsvarende boliger i 2024.

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det er en årlig vinter avgift på kr. 4.665,- for snømåking.

Selger har idag TV-tjenester levert av Altibox og internett levert av Viken fiber. Totale kostnader på kr. 1.440,- i mnd.

Opplysning fra eier: Når peisen er tent i huset og kjøkkenviften samtidig slås på, slukker peisen og det begynner å komme røyk ut av den. Utbyggeren forklarte dette med at huset er lufttett, og at man i slike tilfeller må åpne et hvilket som helst vindu litt for å hindre at peisen slukker.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .70% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)	
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2500,-)	kr.	0,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke (STOR Finn-annonse med 20% mer synlighet inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg-annonse)	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.) Privatvisninger inkl.	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)	
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)	
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 07.09.2025
Egenerklæringsskjema, datert 29.08.2025
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

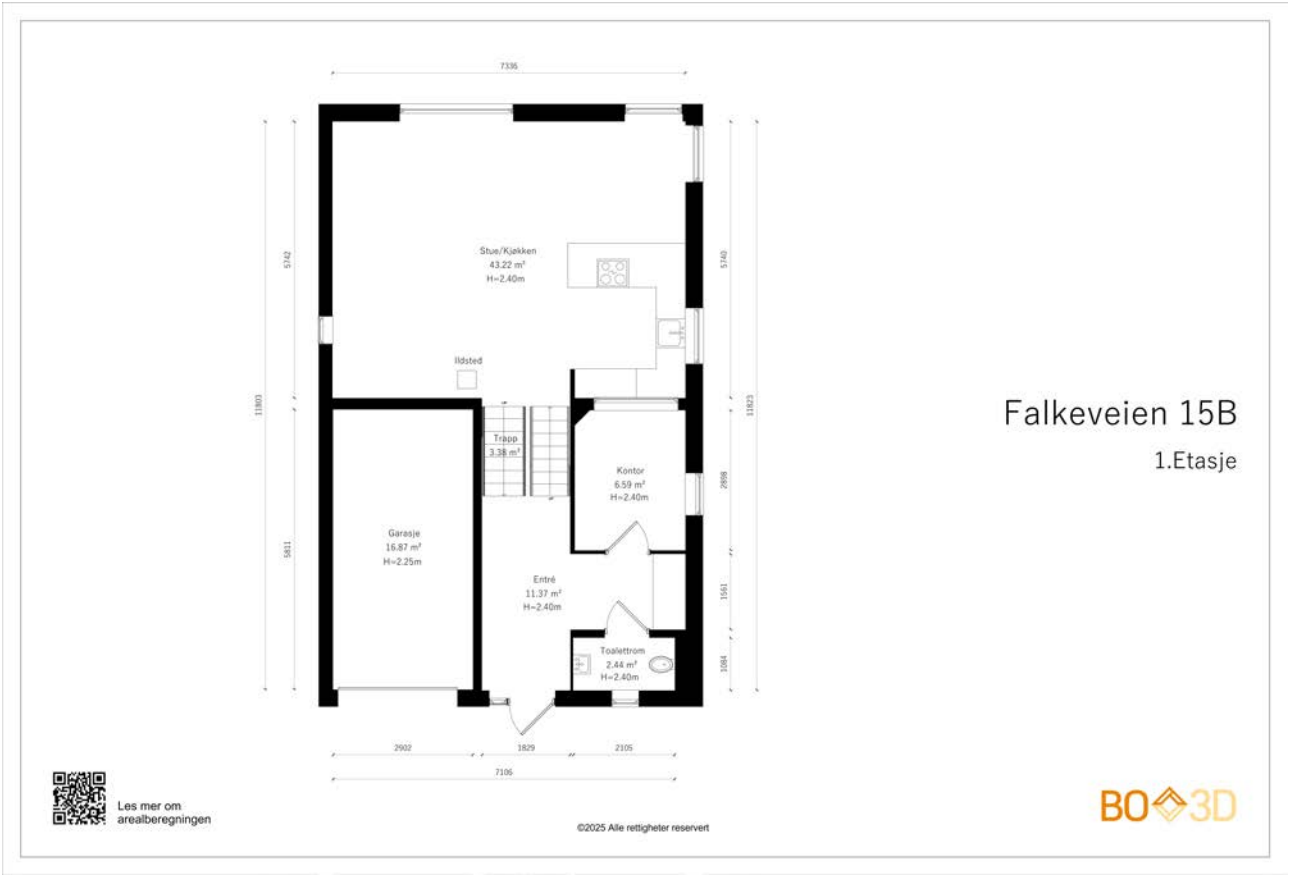
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

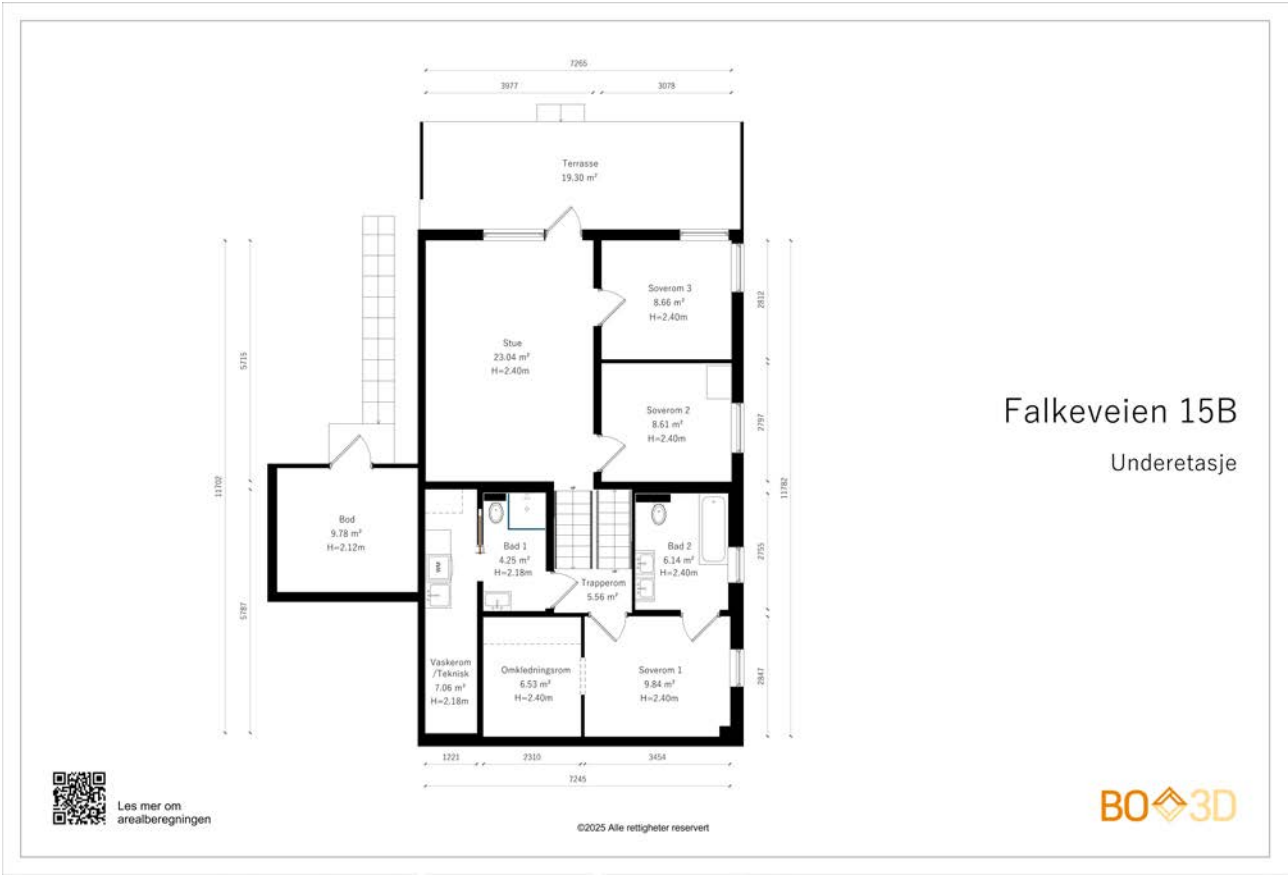
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

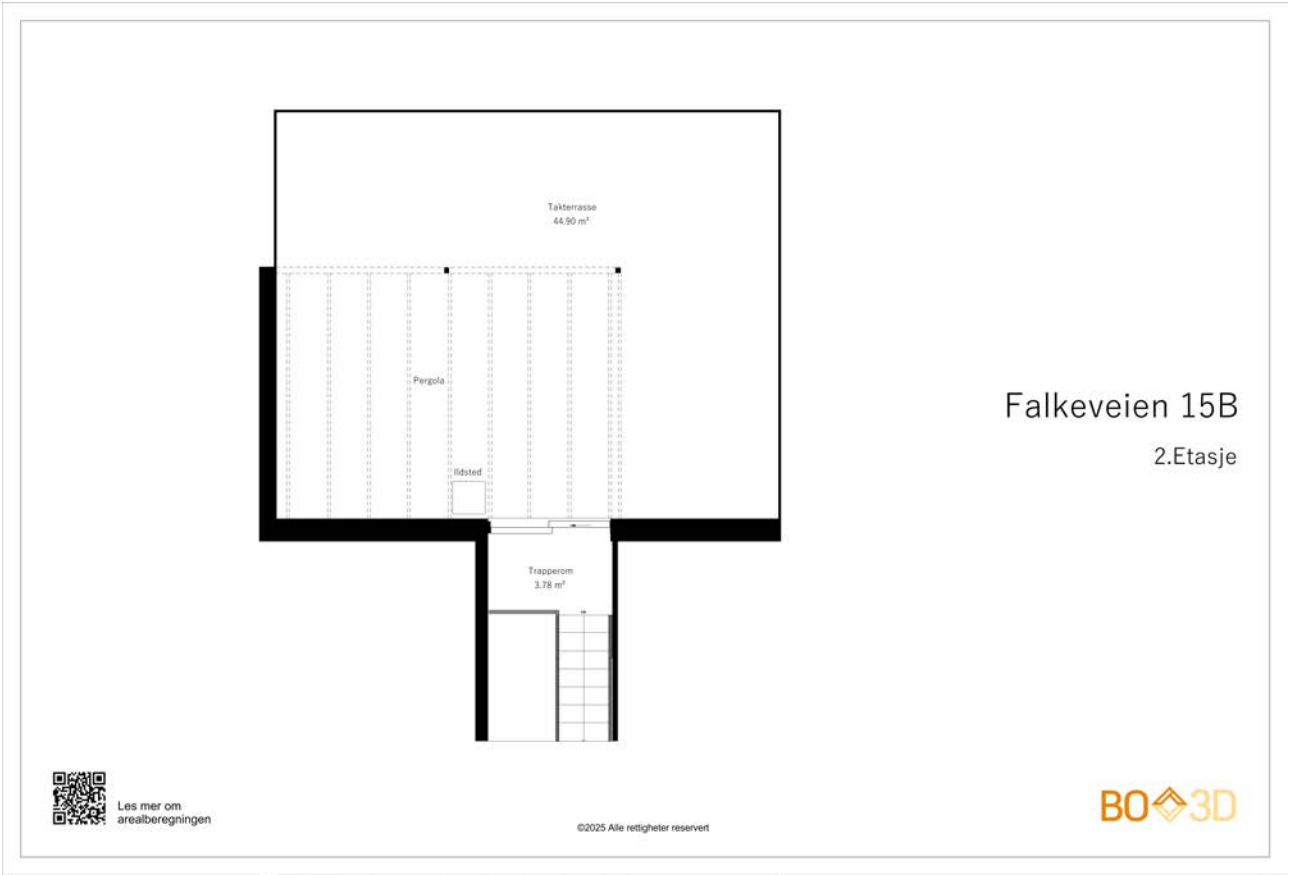
Plantegning



Plantegning



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FALKEVEIEN 15B

Tilstandsrapport, datert 07.09.2025

Egenerklæringsskjema, datert 29.08.2025

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

📍 Falkeveien 15B, 1476 RASTA

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 99, bnr. 119, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 30.08.2025

Oppdragsnr.: 20463-2245

Referansenummer: XB8971

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av



Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Falkeveien 15B. Beliggende med nærhet til barnehage, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning: 2023.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og asfaltert kjørevei.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 300 m
Dagligvare: 700 m
Barnehager 1.0 km: 10
Barnefamilier i grunnkrets: 41 %
Kirkesogn: Skårer
Grunnkrets: Vallerud
Valgkrets: Rasta
Skolekrets: Rasta

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

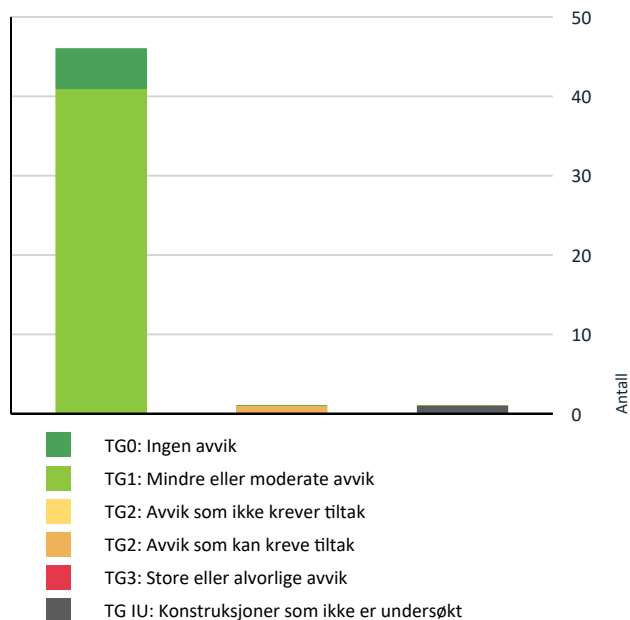
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Membran [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert stål.

Siden nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

Membran

Membran

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke beskyttet med blekk. Overganger mellom vegg og membran er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran må festes tilstrekkelig og beskyttes med blekk for å forhindre skader i duk som kan føre til lekkasje.

Tilstandsrapport



Membran



Membran

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongvegger fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset overflate.

Årstall: 2023

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er gjort observasjoner av overflater i underliggende himling uten funn av avvik.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdører

Inngangsdør i treverk med glassfelt og elektrisk dørvrider.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdører

Balkongdører med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.



Produksjonsår

TG 1 Takterrasse

Omtrent vestvendt takterrasse på 45 kvm med utgang fra trapperom. Gulv dekket med terrassebord.

Terrassen er utstyrt med: Pergola, belysning, stikkontakt og markise.

Rekkverkshøyde: 100 cm

Underliggende fall og nedløp kan ikke vurderes grunnet tilgang. Tettesjikt er vurdert ut ifra alder.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

TG 1 Markterrasse

Omtrent vestvendt markterrasse på 19 kvm med utgang fra stue. Terrassen er oppbygget i bjelkelagskonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra terrasse.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte glatte flater.

Himling med malte glatte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker er observert, merker i gulv, merker fra oppheng etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2023

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i treverk og støpt dekke.

Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Årstall: 2023

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023



Ferdigattest

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted plassert i stue/kjøkken.

Pipeløp av stål med feieluke plassert på takterasse.

Opplysning fra eier:

Når peisen er tent i huset og kjøkkenviften samtidig slås på, slukker peisen og det begynner å komme røyk ut av den. Utbyggeren forklarte dette med at huset er lufttett, og at man i slike tilfeller må åpne et hvilket som helst vindu litt for å hindre at peisen slukker.

Årstall: 2023

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking:

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Fuktmåling er utført med Protimeter mms2. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, dette er ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn, malte vanger/håndløpere og spiler av stål.

Årstall: 2023

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Årstall: 2023

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med inngang fra soverom.

Bad fra: 2023

Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.

Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer (uavhengig kontroll) foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater med innfelte downlights i tak.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 32 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2023



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (sluk)

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Vegger: Smøremembran.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2023



Sluk

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med dobbel servant, speilskap med belysning, ettgreps blandeblender, blandeblender/dusjarmatur og frittstående badekar.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og lukket etter mugglukt.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad med inngang fra trapperom:

Bad fra: 2023

Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.

Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer (uavhengig kontroll) foreligger og at bygget

Tilstandsrapport

er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater med innfelte downlights i tak.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 og 34 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

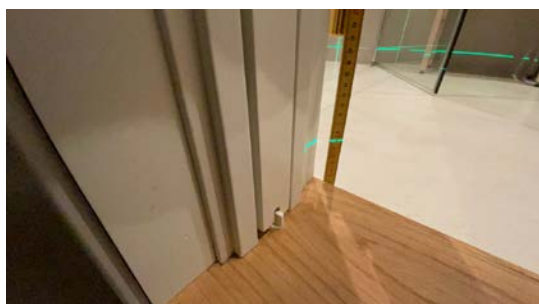
Årstall: 2023



Høydeforskjell (sluk)



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (terskel)

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

Vegger: Smøremembran.

Fuktsøk på overflater i dusjonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2023



Sluk

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, speil med belysning, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur og dusjdører i glass.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkleddningsrom

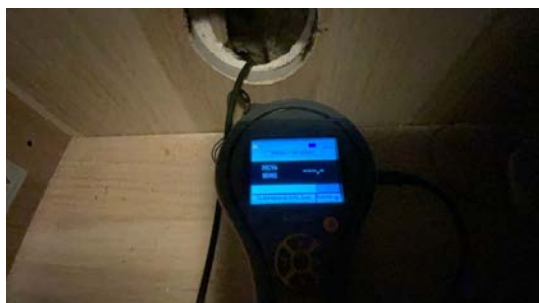
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter muggluk.

VÆR KLAR OVER:

Tilstandsrapport

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom fra: 2023
Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.
Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer (uavhengig kontroll) foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 2 og 13 mm.

Synlig oppbrett av membran på ca 35 mm mot terskel.

Fall:

Det er målt fall på gulv mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Fuktsøk på overflater i dusjonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2023



Sluk 1

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkleddingsrom

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter muggluk.

Tilstandsrapport

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2023



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter og støpt benkeplate.

Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøll/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vannvakt og komfyrvakt er montert.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2023

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet kanal ut yttervegg.

Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil. Ventilasjon gjennom avtrekksvifte tilkoblet anegg og spalte for tilluft under dør.

Det er synlig montert vannvakt for lekkasjesikring av innebygget sisterner.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår.

Interne stoppeventil plassert på vaskerom/teknisk rom, stoppventil er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Opplysning fra eier:

Vi la merke til at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

Årstall: 2023



Hovedstoppekran i vaskerom/teknisk rom.



Fordelerskap vaskerom/teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast. Det er ikke synlig soilrør.

Avløpsrør fra 2023.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Opplysning fra eier:

Vi la merke til at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

Årstall: 2023

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Systemair SAVE enhet plassert i vaskerom/teknisk rom.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Enhet

📌 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 281 liter fra 2023 plassert på vaskerom/teknisk rom.

Direkte tilkobling av el: Ja

Lekkasjesikring: Ja

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Årstall: 2023



Produktinformasjon

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I vaskerom/teknisk rom.

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

På alle bad, ja.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Vurdering av el-anlegg er kun gjort ut i fra fremlagt dokumentasjon og visuell besiktigelse. Takstingeniøren har ikke spesiell kompetanse eller autorisasjon

Tilstandsrapport

på elektriske anlegg.

Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll ved kjøp av bolig. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

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

Spørsmål til eier

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

2023

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra byggeår og montering av varmemefolie i stue underetasje foreligger.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursversikt



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befarung.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023.

Årstall: 2023

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt dekke.

Innvendige vegger og dekke kan ikke vurderes grunnet plater og parkett. Vurdering er gjort fra utside.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er kun vurdert ut i fra alder.

Årstall: 2023

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

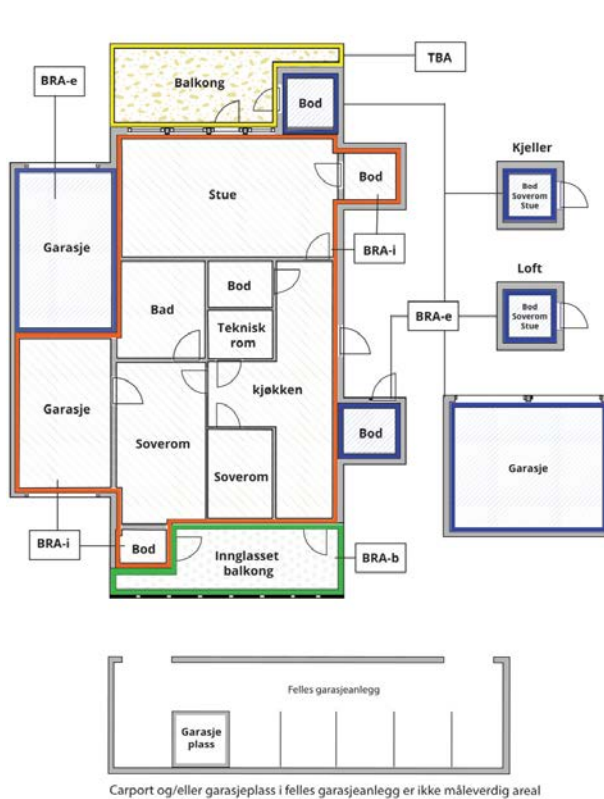
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	4			4	45
1 etasje	68	19		87	
Underetasje	86	10		96	19
SUM	158	29			64
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom		
1 etasje	Trapperom/entré, Kontor, Stue/kjøkken, Toalettrom	Garasje	
Underetasje	Soverom, Bad, Omklæringsrom, Trapperom, Bad 2, Vaskerom/teknisk rom, Stue, Soverom, Soverom	Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Bygningens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Oppsett av etasjer er fulgt originale byggetegniner. Vær klar over at det er halvetasjer.

Se plantegning for takhøyder. Vær klar over takhøyde på 2,18m i enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Huset er bygget i 2023. Dokumentasjon finnes i boligmappa.

Varmefolie i stue, underetasje i 2024. Dokumentasjon i boligmappa.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingenør
	Oksana Smirnova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	119		3	246.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Falkeveien 15B

Hjemmelshaver

Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.08.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.08.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Ansvarlig utbygger	19.08.2025	Diverse dokumentasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2025	
2	30.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0094/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oksana Smirnova	Alexey Smirnov
Gateadresse	
Falkeveien 15B	
Poststed	Postnr
RASTA	1476
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalenr.	34521233

Document reference: 17-0094/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OS, AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OS, AS

2

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

- Når peisen er tent i huset og kjøkkenviften samtidig slås på, slukker peisen og det begynner å komme røyk ut av den. Utbyggeren forklarte dette med at huset er lufttett, og at man i slike tilfeller må åpne et hvilket som helst vindu litt for å hindre at peisen slukker. - Vi et merke till at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oksana Smirnova	00f5442016817c9fc7a209 ba802582c44a7246a2	29.08.2025 17:07:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexey Smirnov	91c967264ab1ec1d84c2d ac4ec8d28d4b51ab314	29.08.2025 17:08:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0094/25

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



Tba Gruppen As
Trondheimsveien 62
2019 Skedsmokorset

Saksbehandler / telefon
Omaad Aslam / 45 87 46 60

Vår referanse:
21/3936- 44

Deres referanse:

Dato:
28.09.2023

Ferdigattest - Riving og oppføring av 4 eneboliger - gnr 99 bnr 119

Adresse Falkeveien 15	Gnr./bnr./fnr./snr. 99/119//	Bygning
Ansvarlig søker Tba Gruppen As Trondheimsveien 62 2019 Skedsmokorset	Tiltakshaver Tba Prosjekt AS Trondheimsveien 62 2019 SKEDSMOKORSET	
Tiltakets art: Riving og oppføring bygninger	Bygningstype: Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.09.2023.

Det ble gitt tillatelse den 01.09.2021 for riving av enebolig og oppføring av 4 eneboliger (saksnr. 21/3936-13).

Det er bekreftet at tiltaket er utført i tråd med godkjente tegninger og ikke utført søknadspliktige endringer.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
23/83331

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Na Stephansen
avdelingsleder

Omaad Aslam
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

G1- Gjennomføringsplan v5

Kopi til:

Tba Prosjekt AS

Trondheimsveien 62

2019 SKEDSMOKORSET

Intern kopi til:



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Falkeveien 15B, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 709,45 kr
Feiing	575,21 kr
Renovasjon	6 238,00 kr
Vann	4 807,57 kr
Sum	16 330,23 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	553.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	351.44	1/1	0 %	351,44 kr
A-konto vann	15%	119 Kbm.	46.70	1/1	0 %	5 557,48 kr
A-konto avløp	15%	119 Kbm.	56.14	1/1	0 %	6 681,02 kr
					Sum	19 573,84 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING 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.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Falkeveien 15B, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121922370	176	15.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	121

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Falkeveien 15B, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 760 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

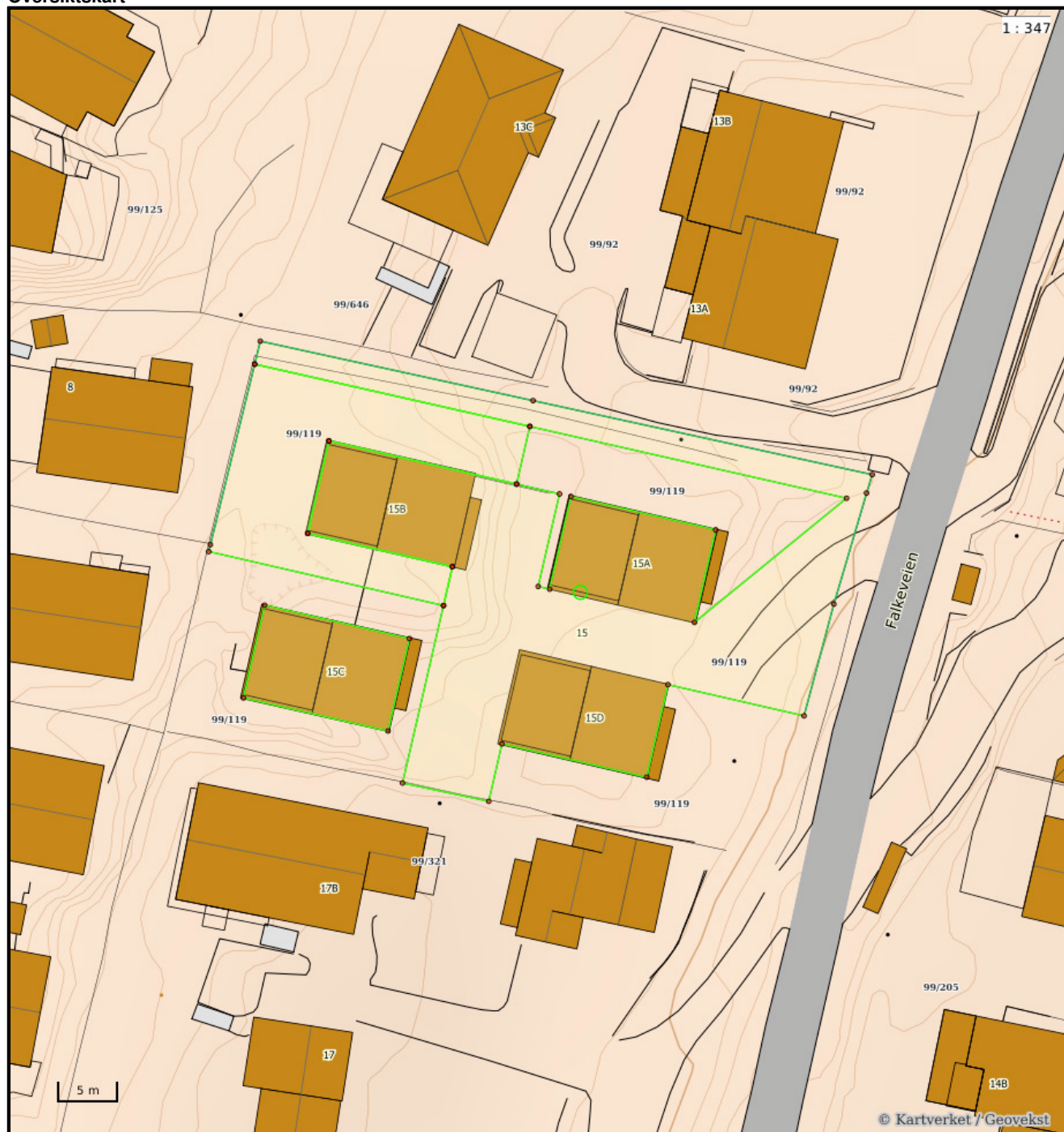
Id	1976009
Navn	Vallerud
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	01.10.1976		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9275/1976009_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 634 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Delareal	15 m ²	
	Formål	Annen veigrunn	
	Delareal	112 m ²	
	Formål	Gangvei	

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Lørenskog KNR 3222 GNR 99 BNR 119 FNR 0 SNR 3



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

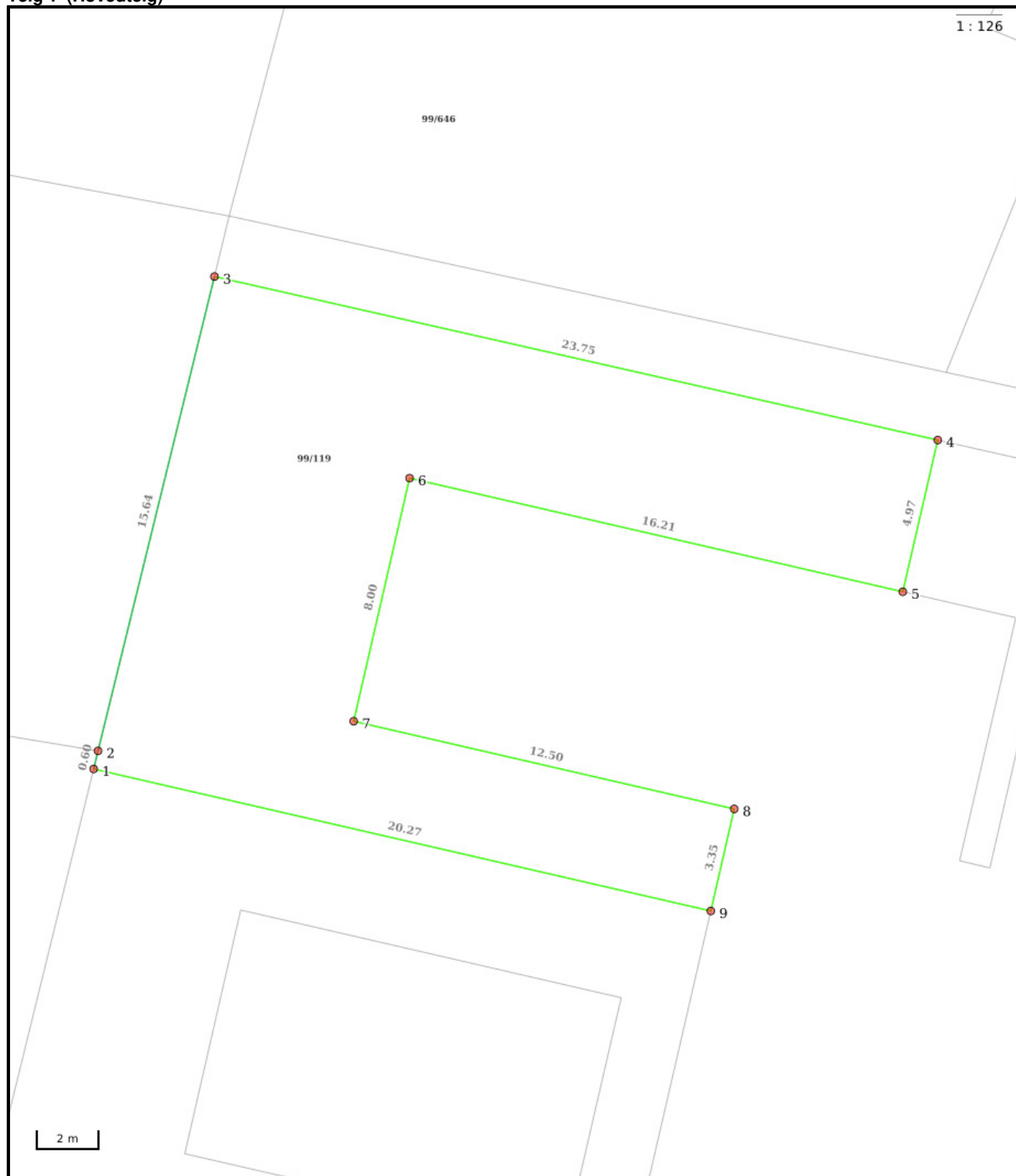
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

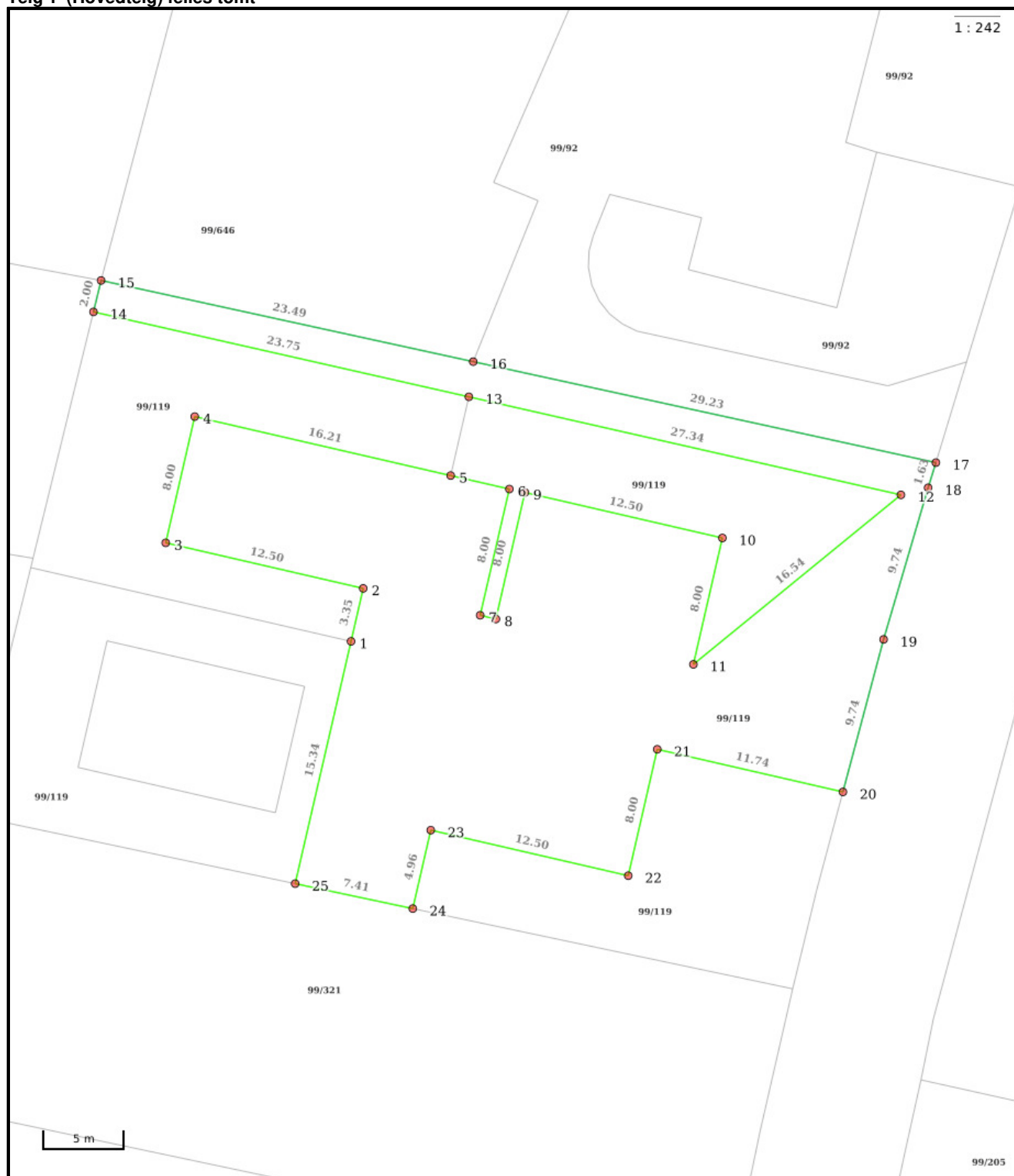
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 246,30m² **Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 805,60	608 289,53	0,60m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 806,19	608 289,62	15,64m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 643 821,65	608 291,95	23,75m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 818,53	608 315,49	4,97m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 813,60	608 314,82	16,21m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 815,79	608 298,76	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 643 807,87	608 297,68	12,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 643 806,18	608 310,07	3,35m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 643 802,86	608 309,62	20,27m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

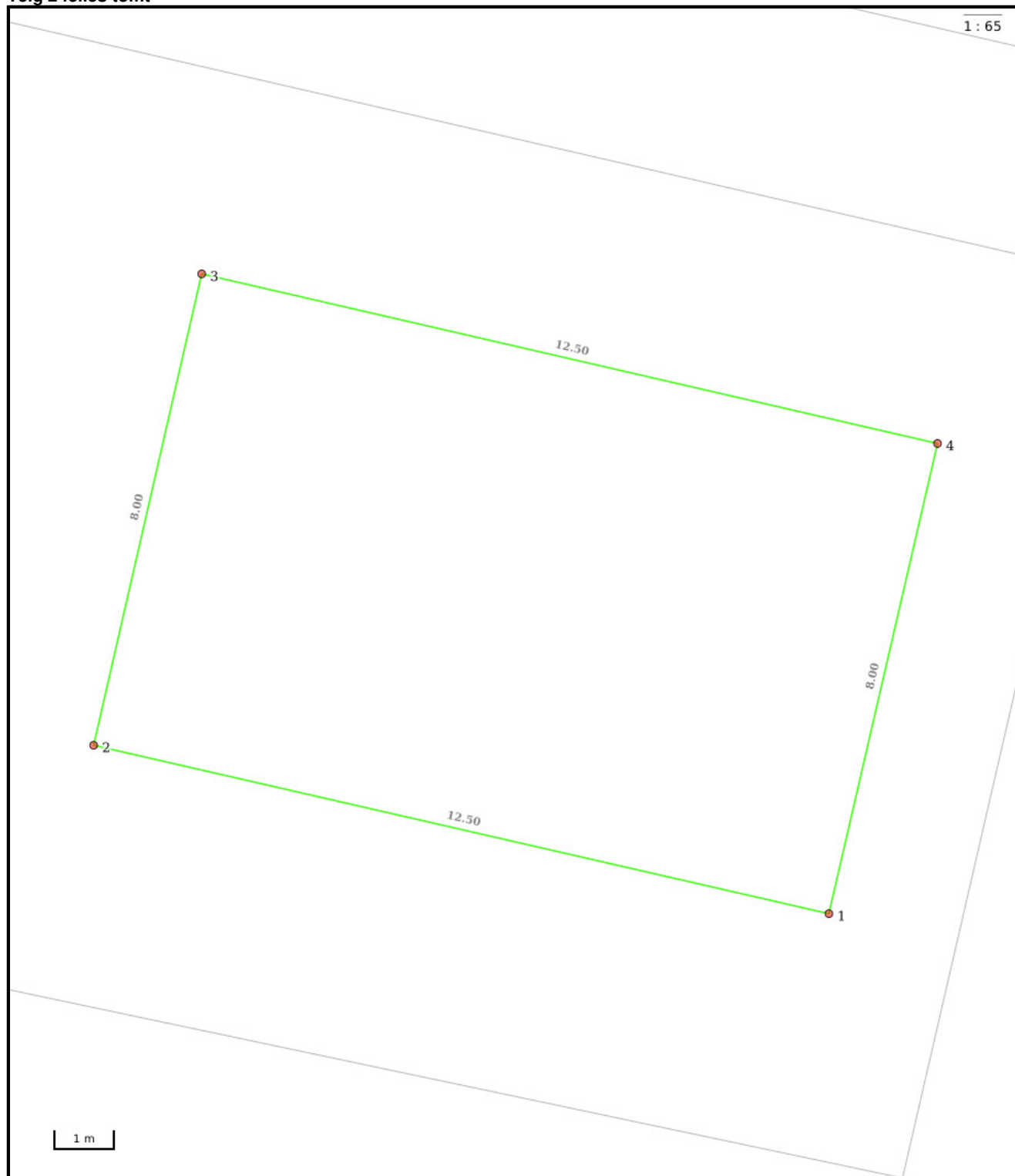
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 830,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 802,86	608 309,62	3,35m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 806,18	608 310,07	12,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 643 807,87	608 297,68	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 643 815,79	608 298,76	16,21m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 643 813,60	608 314,82	3,70m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 813,10	608 318,49	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 805,18	608 317,41	0,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 805,04	608 318,39	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 643 812,97	608 319,47	12,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 643 811,28	608 331,86	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
11	6 643 803,35	608 330,78	16,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
12	6 643 814,93	608 342,59	27,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 818,53	608 315,49	23,75m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 821,65	608 291,95	2,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 823,63	608 292,25	23,49m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
16	6 643 820,72	608 315,56	29,23m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 643 817,10	608 344,56	1,63m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
18	6 643 815,51	608 344,22	9,74m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
19	6 643 805,95	608 342,32	9,74m	Beregnet	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 796,35	608 340,68	11,74m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 797,94	608 329,04	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
22	6 643 790,01	608 327,96	12,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
23	6 643 791,70	608 315,57	4,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 643 786,79	608 314,90	7,41m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 643 787,66	608 307,54	15,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 100,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

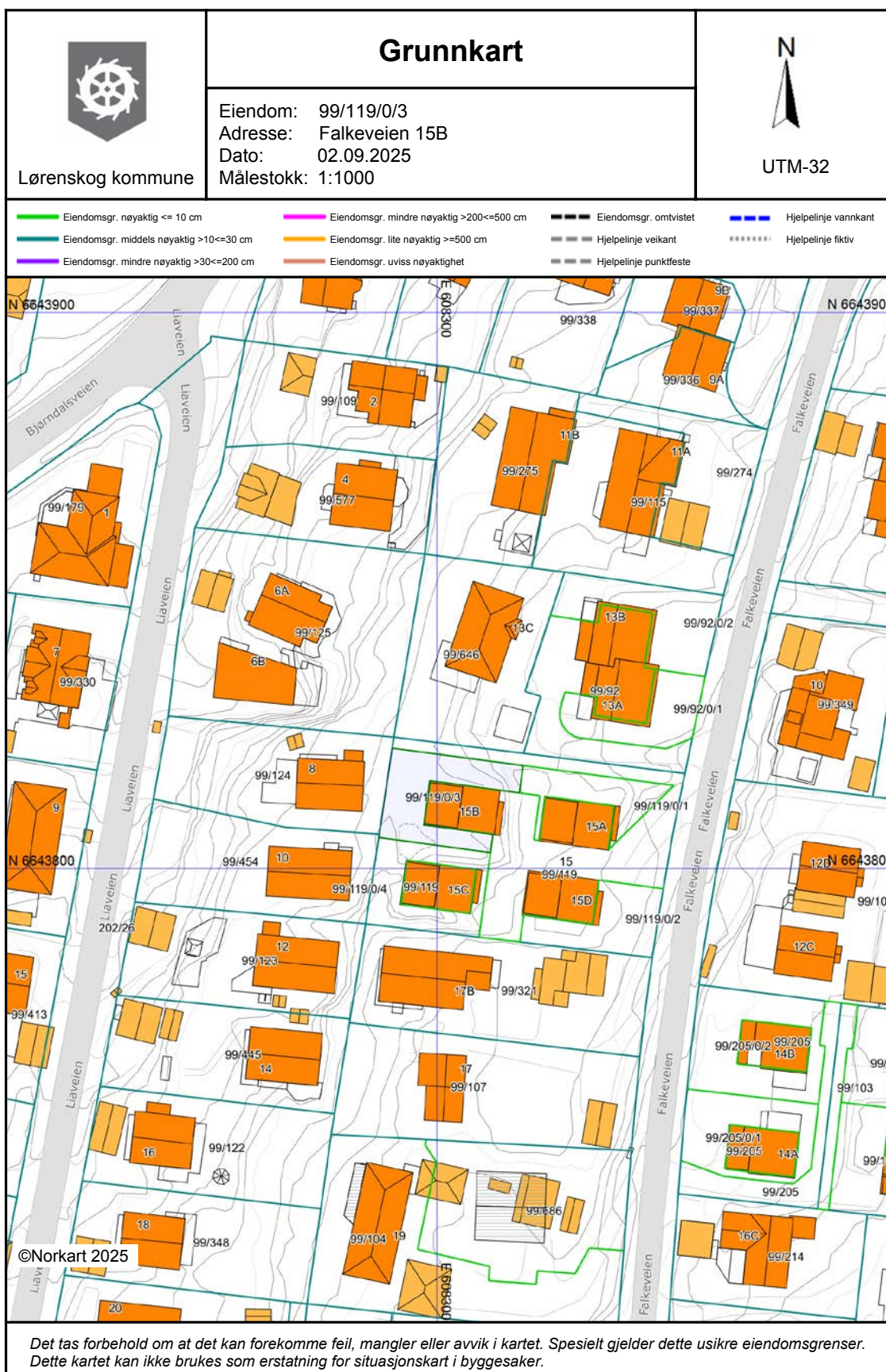
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 791,91	608 305,93	12,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 643 793,59	608 293,55	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 643 801,52	608 294,63	12,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 643 799,83	608 307,01	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





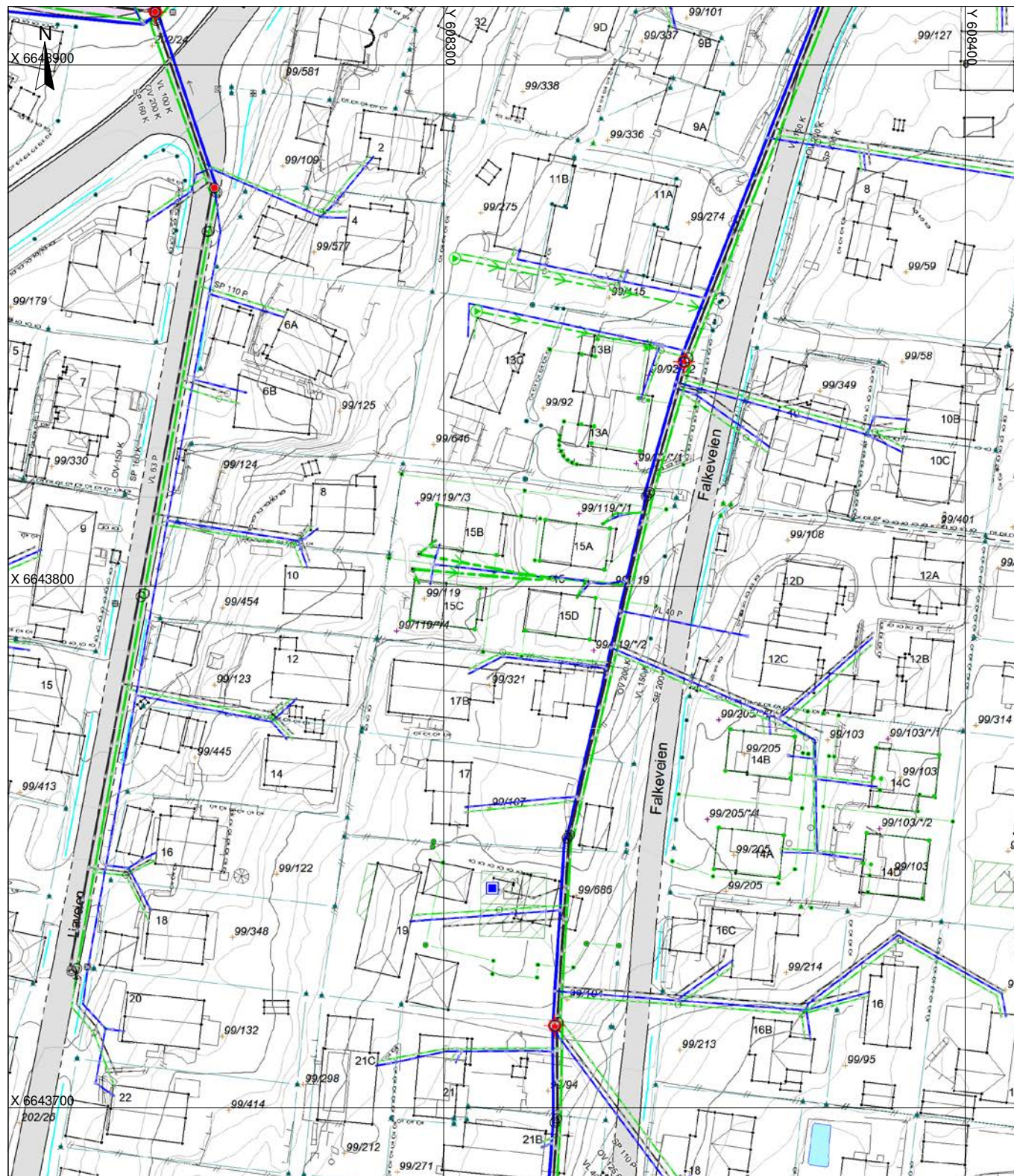
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 119 Adresse: Falkeveien 15B

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

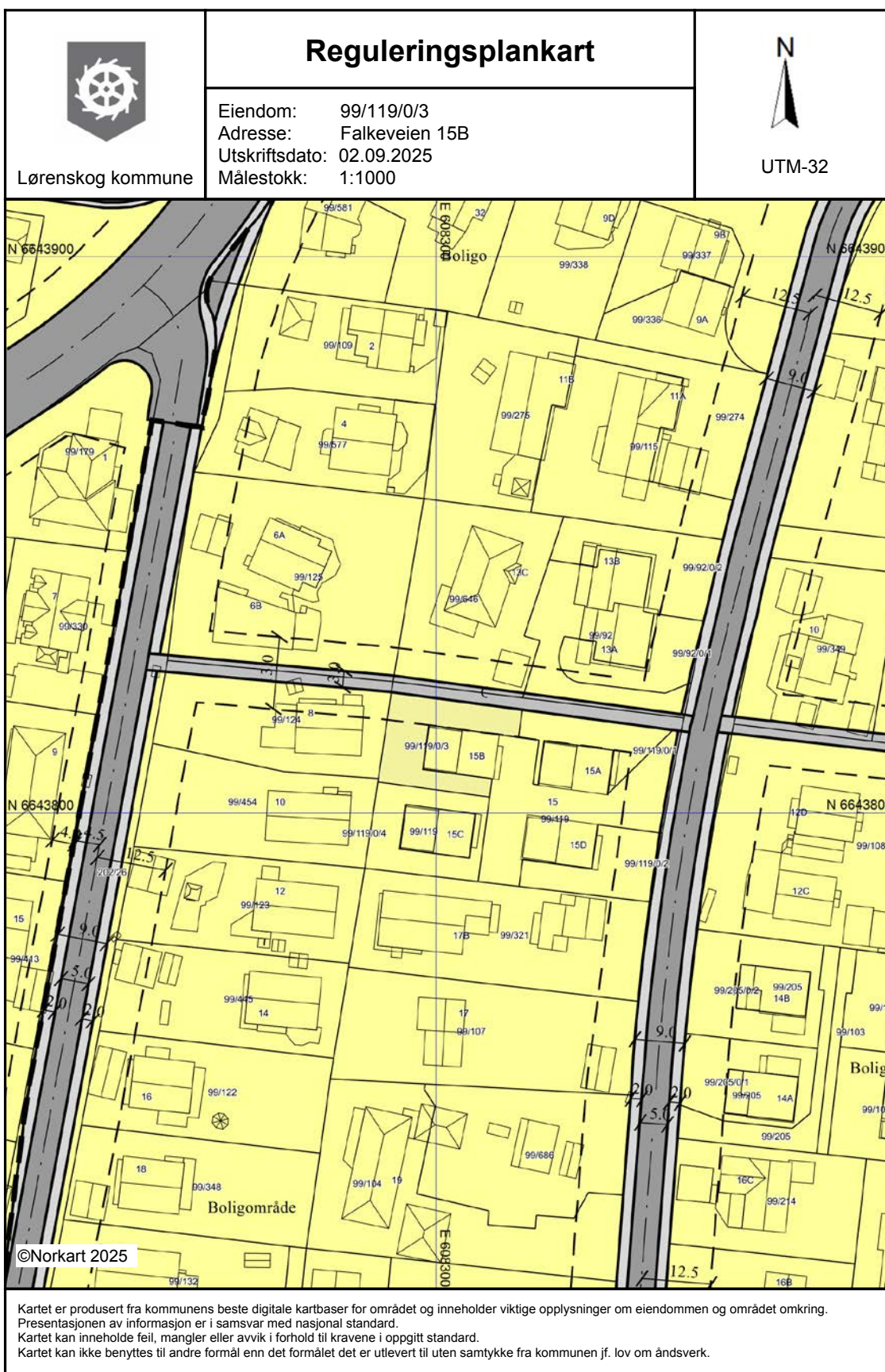
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

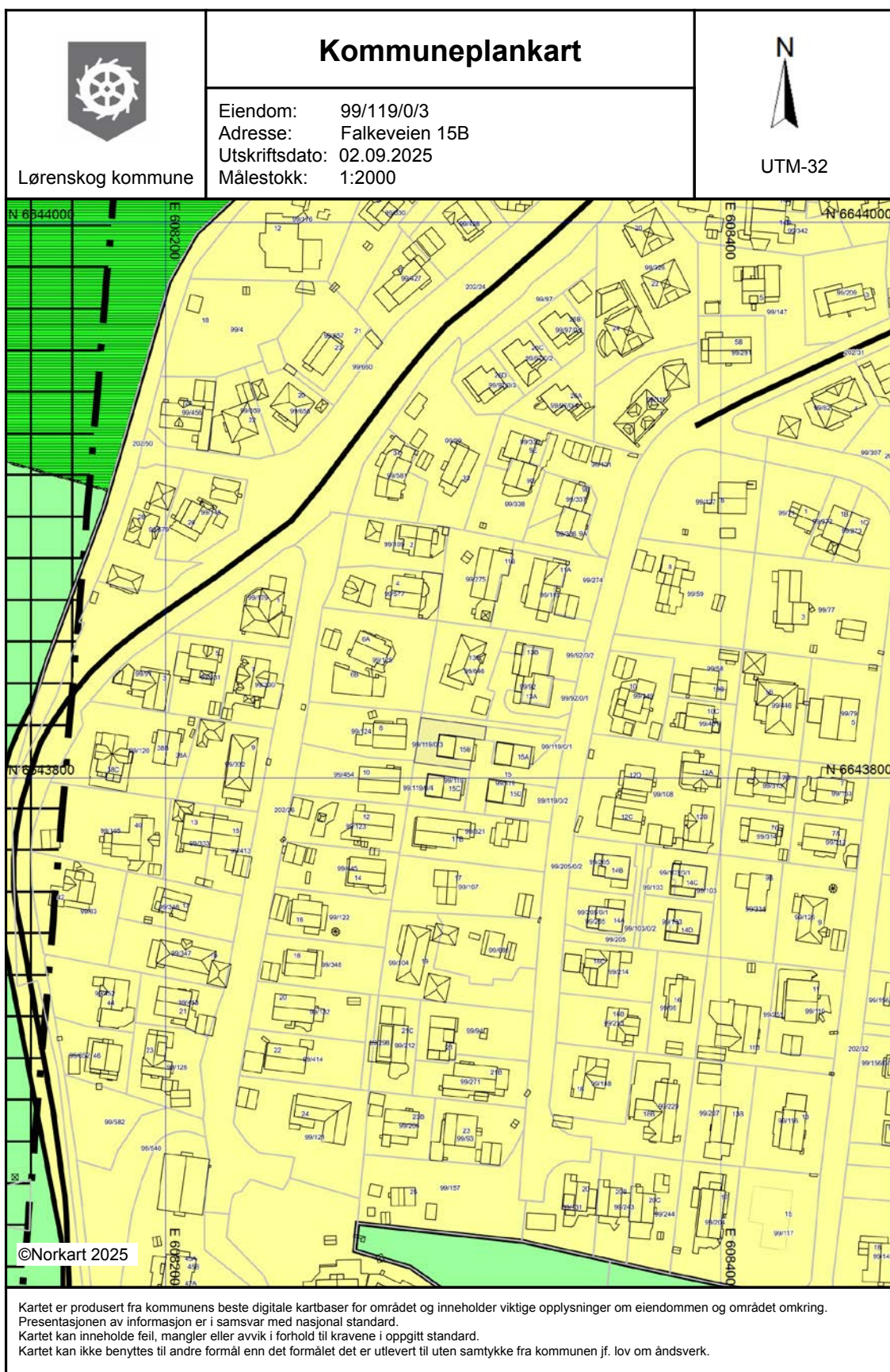
 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Påskrift bredde



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - nærværende

 Grønnstruktur - nærværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nærværende

 Adkomstveg - nærværende

Nabolagsprofil

Falkeveien 15B - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Glenneveien	4 min 
Linje 110, 110E, 310, 315	0.4 km
 Lørenskog stasjon	9 min 
Linje L1	4.3 km
 Ellingsrudåsen	10 min 
Linje 2	4.9 km
 Oslo S	19 min 
Totalt 24 ulike linjer	16.1 km
 Oslo Gardermoen	34 min 

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.)	7 min 
582 elever, 28 klasser	0.6 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.)	11 min 
154 elever, 11 klasser	0.9 km
Benterud skole (1-7 kl.)	10 min 
487 elever, 22 klasser	1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	5 min 
310 elever, 28 klasser	2.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	6 min 
565 elever, 37 klasser	2.7 km
Mailand videregående skole	7 min 
900 elever	3 km
Lørenskog videregående skole	8 min 
850 elever, 39 klasser	4.9 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

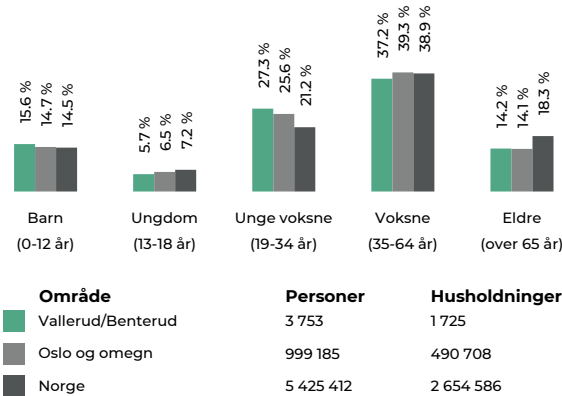
Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5...	5 min 
34 barn	0.5 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år)	8 min 
78 barn	0.7 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år)	10 min 
67 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Rasta	11 min 
PostNord	1 km
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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100

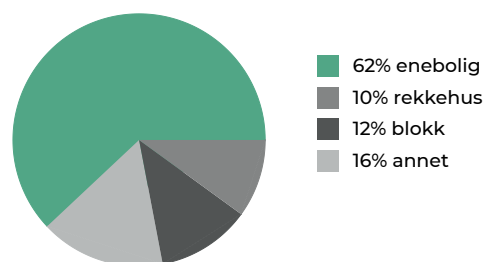
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

🏠 Rasta skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🏠 Vallerud aktivitetspark	10 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🏊 Sporty 60+	12 min 🚶
🏊 SATS Triaden	12 min 🚶

Boligmasse



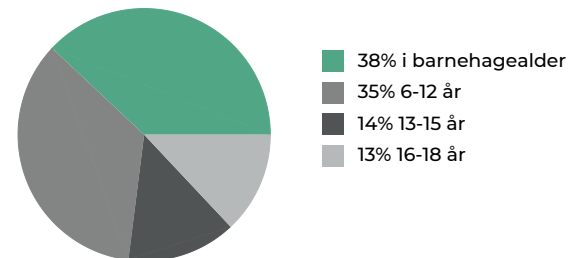
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	12 min 🚶
🏪 Vitusapotek Rasta	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

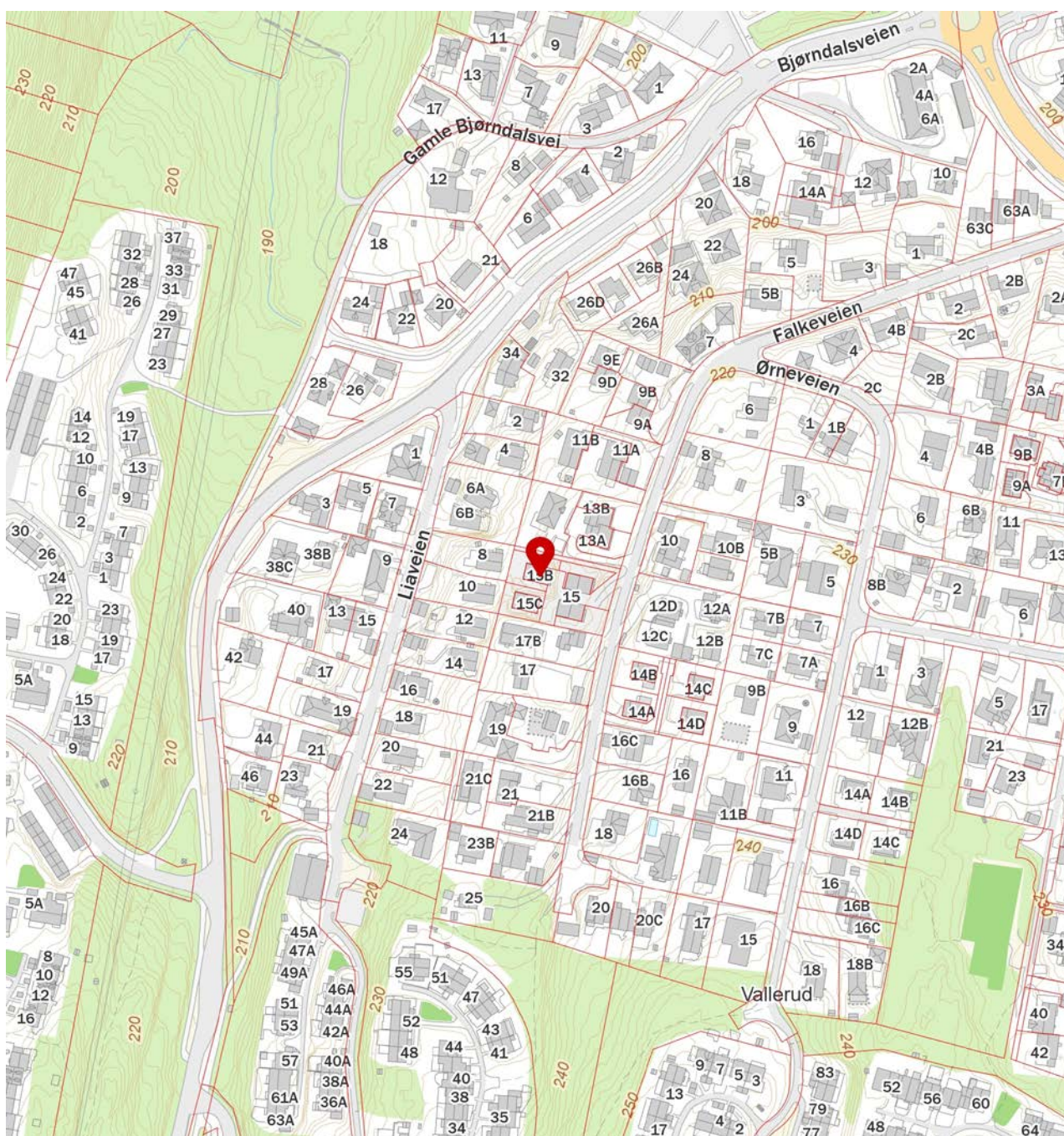
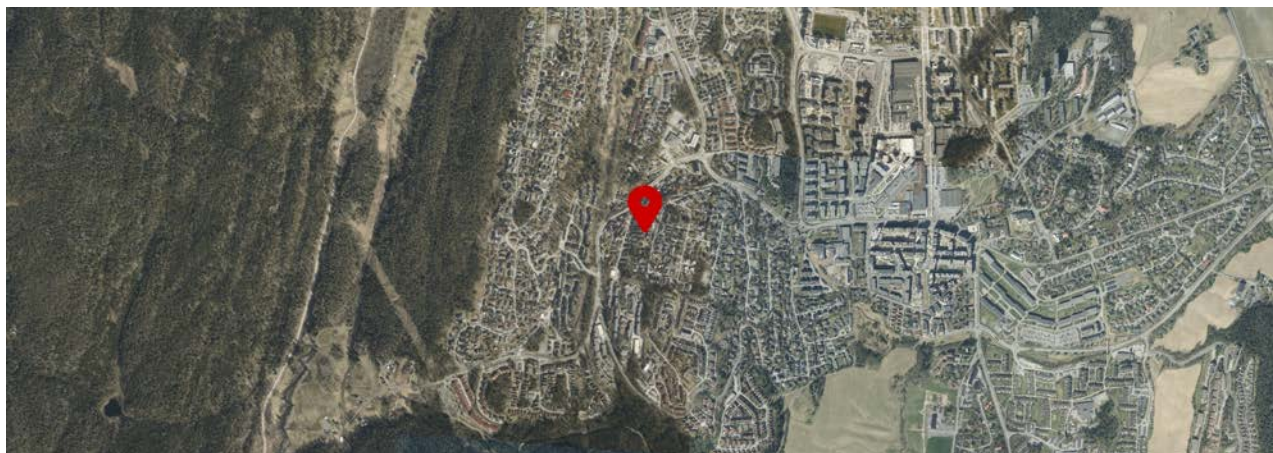
Vallerud/Benterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

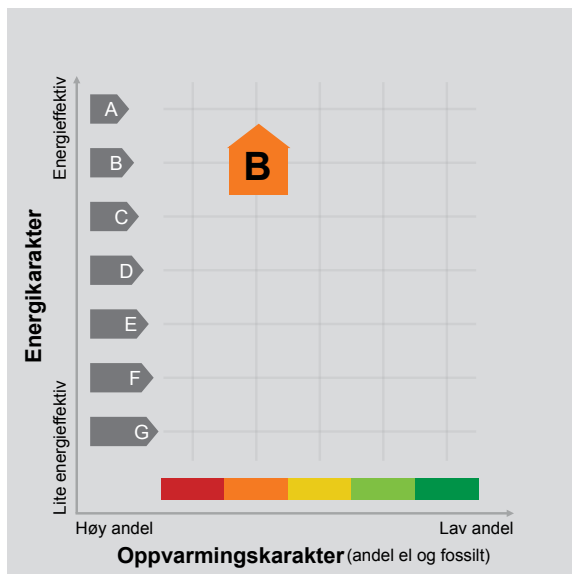


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025

Adresse	Falkeveien 15B
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300926373
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28370
Dato	20.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 14 637 kWh pr. år

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

11 457 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 400 liter ved

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0094/25

Adresse: Falkeveien 15B, 1476 RASTA, gnr. 99, bnr. 119, snr.
3 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/