

Østaveien 77B, 1476 Rasta

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 2001

BRA: 179 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassebord. Terrassebord mangler faglig god utførelse da det er flere bord som er løse	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen fungerer til dagens bruk. For å få TG-1 må terrassebord festes.	

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres malingsavskallinger. Det registreres Utvendig karmelister som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppsug.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.	

Yttervegger

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres mindre råteskade i utvendig kledning og manglende musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer. Anbefaler å etablere musetetting. Anbefaler å bytte råteskadede kledning	

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
TV-stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 540cm(hele rommet) og 2mm over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 360cm(hele rommet) og 2mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstillende leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Norema-kjøkkeninnredning fra 2001 med hvite fronter, 40mm tykk benkeplate i tre. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det mangler komfyrvakt over stekesonen (dette er ikke ett krav da elektrisk kobling ikke er oppgradert).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjons-testet og vurdert.

Trapp

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fungerer som tiltenkt. Men får TG2 pga alder	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder fungerer som tiltenkt. Men på grunn av alder må utskifting på-beregnes.	

Bad kjeller

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tiliggende rom.	

Øvrig innvendige overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
Parkett i kjøkken har eldre vannskade. Det er bom i flis i kjeller gang. Innerdører trenger justering.	
Anbefalte tiltak overflater	
Parkett fungerer som den er så dette er kun estetisk. Det anbefales å lime fliser på nytt så fliser ikke sprekker. Anbefaler å justere innerdører.	

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

20.6.2025

Rapportdato

24.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Hansen Arnesen

Navn:

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Tilstede ved inspeksjon:

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Firma: Din Takst AS

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Telefon: 90418516 th@din-

Epost: takst.no

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: Østaveien 77B, 1476 Rasta

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 267

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2001 - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak med oppløft og skråtak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Enebolig er oppført i tre etasjer. Boligen inneholder entré, 3 bad, kjøkken og en stor stue med balkongdør ut til sør-vendt platting på ca. 37kvm, 4 soverom, kjellerstue og innvendig bod. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i gang til ca. 2,4m. Boligen har mekanisk avtrekk-ventilasjon. Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme. Boligen fremstår moderne og tidsriktig. Enkelte oppgraderinger er påregnelig i tiden som kommer.

Stor tomt med parkering til flere biler

1 etg
Entre: Sorte fliser på gulv med varme, tapet på vegger, malt panel i tak med downlight, trapperom med hvit malt tett trapp.
Bod: Mørke fliser på gulv med varme, malte vegger, panel i tak med downlight, sikringsskap.
Wc rom: Mørke fliser på gulv med varme, tapet på vegger, malt panel i tak, frittstående wc, innredning med kompositt vask.
Stue: Parkett på gulv, tapet på vegger, malt panel i tak med downlight, utgang til sydendt platting på ca 37m2.
Kjøkken: Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i tak med downlight, profilert Norema kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, integrerte hvitevarer, mekanisk avtrekk.

2 etg
Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.
Soverom 1: Laminat på gulv, tapet på vegger, malt panel i tak, garderobeløsning.
Soverom 2: Laminat på gulv, tapet på vegger, panel i tak, garderobeløsning, luke til kryploft i kne-vegg. Soverom 3: Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak, luke til kryploft i kne-vegg.
Bad: Microsement på vegger og gulv med varme, malt panel i tak med downlight, mørk 2,4m innredning med sort dobbelvask, speil med lys over, innebygd wc, dusjvegger i glass, mekanisk avtrekk.

Kjeller etasje
Gang: Mørke fliser på gulv med varme, malt panel på vegger, malt panel i tak med downlight. Bod: Malt betong vegger og gulv, panel i tak.
Kjellerstue: Mørke fliser på gulv med varme, malt panel på vegger, malt panel i tak med downlight.
Soverom 4: Mørke fliser på gulv med varme, malt panel på vegger, malt panel i tak, skyvedør garderobe.
Bad: Sjakk mønster fliser på gulv med varme, beige fliser med flisbord på vegger, panel i tak med downlight, dusjvegger, frittstående wc, 120 cm innredning med kompositt-vask, speil og overskap, opplegg for vaskemaskin.
Teknisk rom: Betong gulv og vegg, panel vegg, panel i tak, varmtvannsbereder.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	37
2. etasje	56	56	0	0	0
kj. etasje	53	53	0	0	0
Totalt m²	179	179	0	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Entré, gang, omklekningsrom, trapperom, kjøkken, stue.	
2. etasje	56	56	0	Gang,soverom x3, bad.	
kj. etasje	53	42	11	TV-stue, soverom, gang, bad.	Bod.
Totalt m²	179	168	11		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Plate på mark og ringmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Drenering fungerer som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss og kalkutslag i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.4 Balkong, terrasse, platting:

Type	Terrasse
Det er etablert en syd-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 37kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen har nyere glassrekkverk	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassebord. Terrassebord mangler faglig god utførelse da det er flere bord som er løse	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen fungerer til dagens bruk. For å få TG-1 må terrassebord festes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Ytterdør er en kompaktdør med 2-lags glass. Innvendige dører er hvite 3-speil profilerte laminatdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres malingsavskallinger. Det registreres Utvendig karmklister som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppsug.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er overflatebehandlet i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres mindre råteskade i utvendig kledning og manglende musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer. Anbefaler å etablere musetetting. Anbefaler å bytte råteskadede kledning	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Inredet loft
Det er luker til knevegger.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Fungerer som tiltenkt.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Stål
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Fungerer som tiltenkt.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår solid og jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er ett trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: TV-stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 540cm(hele rommet) og 2mm over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 360cm(hele rommet) og 2mm over 2m. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Type ildsted	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Norema-kjøkkeninnredning fra 2001 med hvite fronter, 40mm tykk benkeplate i tre. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det mangler komfyrvakt over stekesonen (dette er ikke ett krav da elektrisk kobling ikke er oppgradert). Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjons-testet og vurdert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk avtrekk
Avtrekk med kulfiltervifte fungerer ved enkel test.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.21 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannledninger fungerer som tiltenkt.	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad i kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fungerer som tiltenkt. Men får TG2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder fungerer som tiltenkt. Men på grunn av alder må utskifting på-beregnes.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med vifte montert på kaltloft, mekanisk avtrekk på badene og spalteventiler i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjon fungerer som tiltenkt.

6.25 Våtrom: Bad i kj.etasje



Sluk på bad i kj.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Sjakkemønster fliser på gulv og beige på vegger med flisbord. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tiliggende rom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Membran fungerer som tiltenkt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, bereder og opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Dusj vegger, 120cm servantskap og hvit servant kompositt	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Baderomsinnredningen fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer tilfredsstillende.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke tatt da det er betongvegger.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bads i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Lys microsement på vegger og gulv. Malt panel i himling med downlight.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble oppgradert med microsement i senere tid men usikker på årstall	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Overflater har kun normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Jeg anbefaler bruk av dusjkabinett for å spare overflater for belastning av fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjdører, innebygd toalett. 240cm bredt servantskap med glatte, sorte fronter. sort servant i kompositt, speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitært utstyr har kun normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke tatt.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater.**Beskrivelse****1 etg**

Entre: Sorte fliser på gulv med varme, tapet på vegger, malt panel i tak med downlight, trapperom med hvit malt tett trapp.

Bod: Mørke fliser på gulv med varme, malte vegger, panel i tak med downlight, sikringsskap.

Wc rom: Mørke fliser på gulv med varme, tapet på vegger, malt panel i tak, frittstående wc, innredning med kompositt vask.

Stue: Parkett på gulv, tapet på vegger, malt panel i tak med downlight, utgang til sydvendt platting på ca 37m².

Kjøkken: Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i tak med downlight, profilert Norema kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, integrerte hvitevarer, mekanisk avtrekk.

2 etg

Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.

Soverom 1: Laminat på gulv, tapet på vegger, malt panel i tak, garderobeløsning.

Soverom 2: Laminat på gulv, tapet på vegger, panel i tak, garderobeløsning, luke til kryploft i kne-vegg.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak, luke til kryploft i kne-vegg.

Bad: Microsement på vegger og gulv med varme, malt panel i tak med downlight, mørk 2,4m innredning med sort dobbelvask, speil med lys over, innebygd wc, dusjvegger i glass, mekanisk avtrekk.

Kjeller etasje

Gang: Mørke fliser på gulv med varme, malt panel på vegger, malt panel i tak med downlight.

Bod: Malt betong vegger og gulv, panel i tak.

Kjellerstue: Mørke fliser på gulv med varme, malt panel på vegger, malt panel i tak med downlight.

Soverom 4: Mørke fliser på gulv med varme, malt panel på vegger, malt panel i tak, skyvedør garderobe.

Bad: Sjakk mønster fliser på gulv med varme, beige fliser med flisbord på vegger, panel i tak med downlight, dusjvegger, frittstående wc, 120 cm innredning med kompositt-vask, speil og overskap, opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom: Betong gulv og vegg, panel vegg, panel i tak, varmtvansbereder.

Oppsummering av overflater

TG-2

Parkett i kjøkken har eldre vannskade.

Det er bom i glis i kjeller gang.

Innerdører trenger justering.

Anbefalte tiltak overflater

Parkett fungerer som den er så dette er kun estetisk.

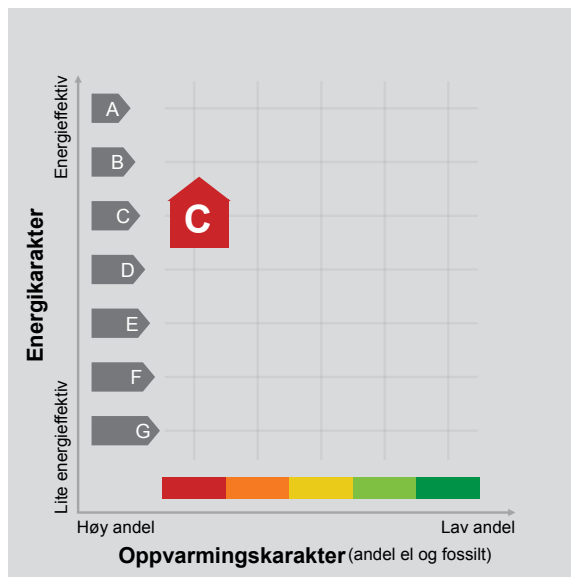
Det anbefales å lime fliser på nytt så fliser ikke sprekker.

Anbefaler å justere innerdører.

ENERGIATTEST



Adresse	Østaveien 77B
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12448880
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149909
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Kartverket

EMERA OSLO ØST
V/ANDERS EGGEN MOGSETH
HENRIK IBSENS GATE 40-42
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 02250043
Vår referanse: 3778694/26638384
Bestilling: C3 2025-06-18 (4) 53

Dato
18.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 2240	Embete: 8	Registrert: 12.2.2003	Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING
-------------------------	---------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3222 LØRENSKOG	Gnr. 104	Bnr. 207	Fnr. 0	Snr. 0
-------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
12 FEB. 2003

NEDRE ROMLRIKE TINGRETT

DAGBOKNR. **2240**
Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunehnr	Kommunens navn				
	LØRENSKOG	104	207		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
150362	Kari HANSEN	1/2
220965	Ove Hansen	1/2



Doknr. 2240 Tinglyst 12.02.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	13	1	6	13				25				37			49
2	13	1	6	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				2	= nevner:				2						

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbvngsgut, enesten
Dok.nr. 2003/4004
17 JAN 2003
Saksbeh.
Gjædering

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
77A + 77B	(FELLES)
77B Kari HANSEN	(SNE 2)
77A OVE HANSEN	(SNE 1)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

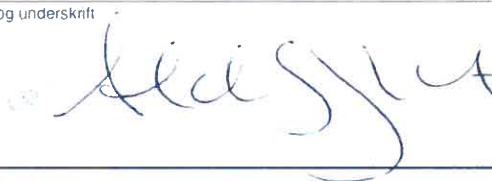
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Lørenskog 19/03	Gun Hånsen	
Lørenskog 18/03	Gun Hånsen	Gun Hånsen
Lørenskog 19/03	Gun Hånsen	

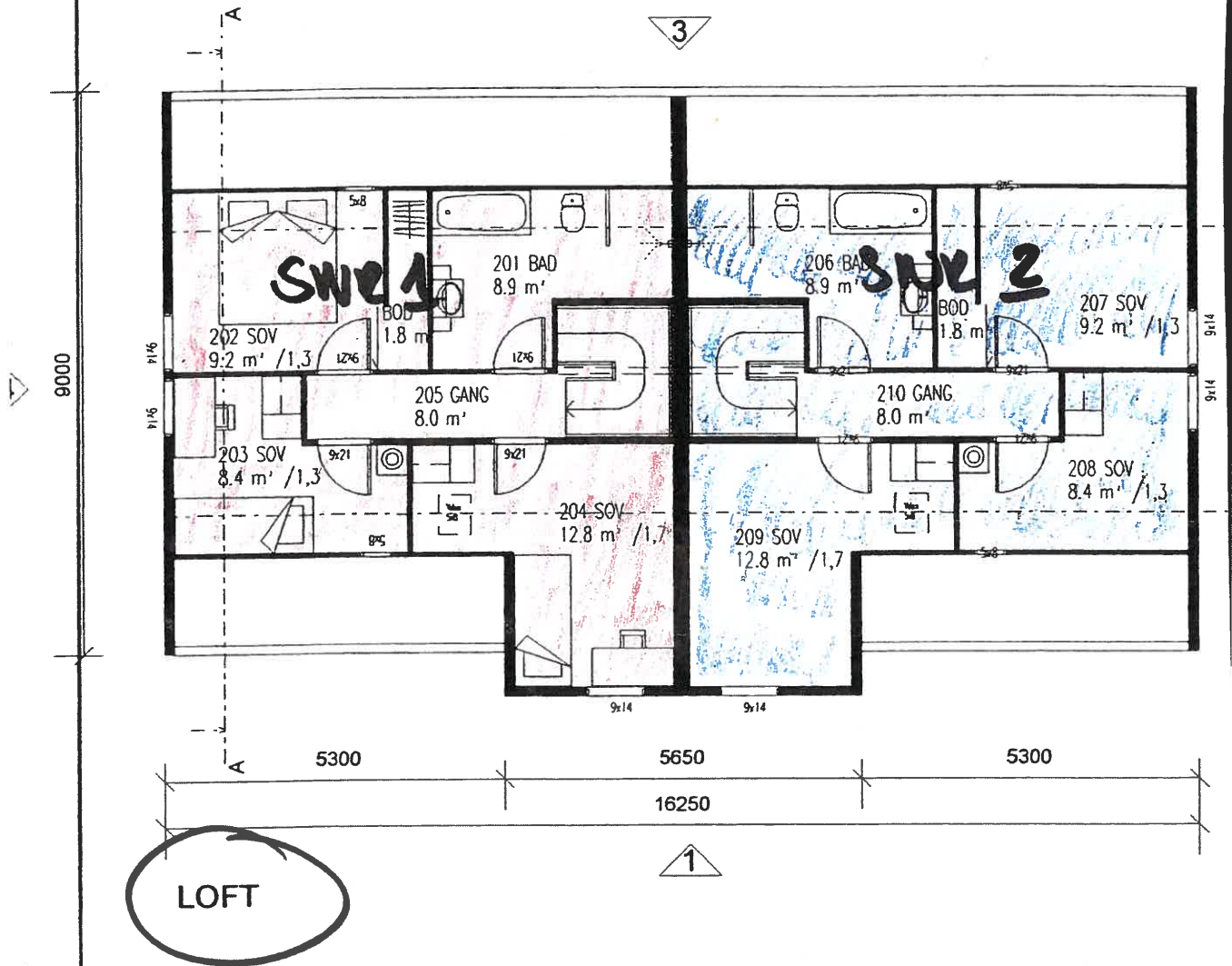
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
104	207	1-2		Lørenskog	kommune
Dato		Stempel og underskrift			
20/1-03					

Noter:

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

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

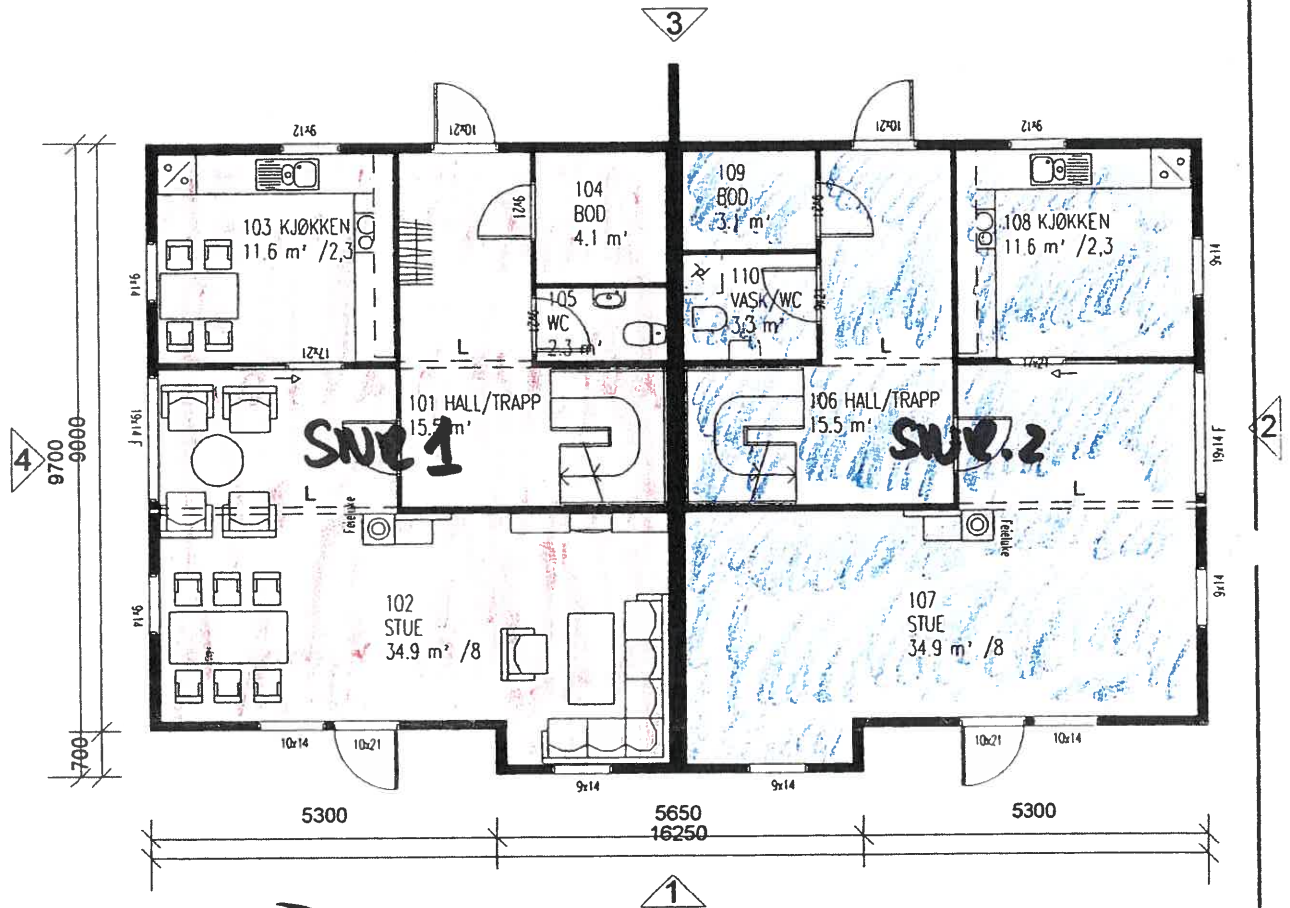


REV.	DATO.	REVISJON	SIGN.
	21.01.00		AGR

MESTERHU

3. 3. 3. 3.

3. 3. 3. 3.



LØRENSKOG KOMMUNE	
Utbyggingsstjenesten	
Ansøker	Dok.nr. 38
17 JAN 2003	
Ark.kode P	104/207
Ark.kode S	
Avdeling	Saksbeh.
Kassajonsår	Gradering

STEINBRUNN SK
1432 FROCKHAMMEN

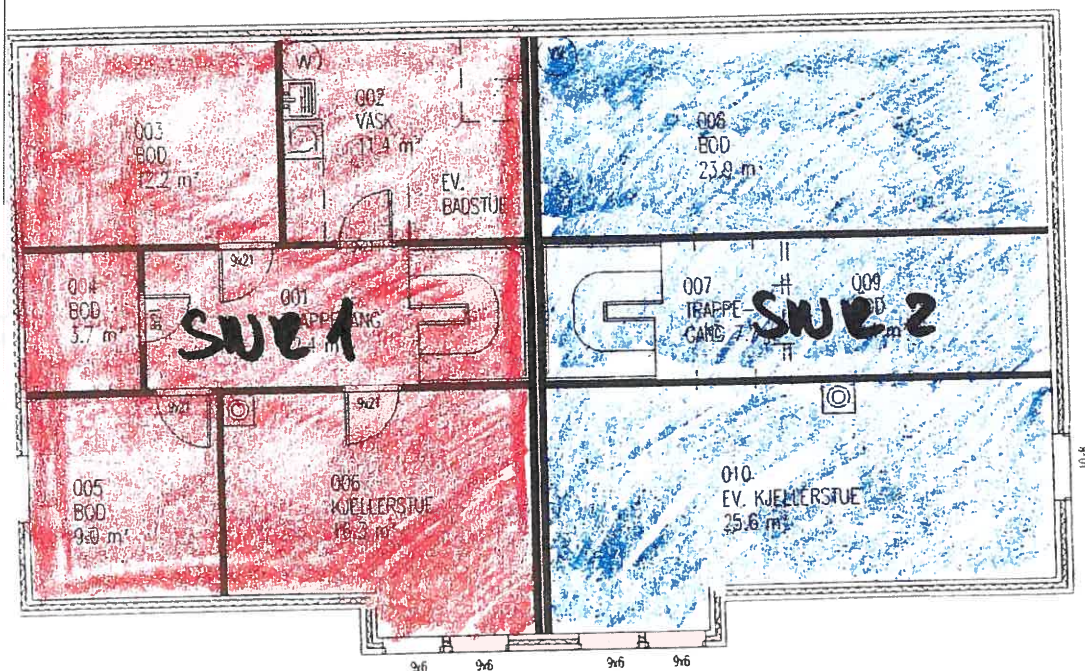
TILTAKSHAVER Gunn og Ove Hansen / Kaj Hansen		TEGN. INNHOLD: Plan		MÅL: 1 : 100
BYGGEPLASS Østaveien 77, 104/207		PROSJEKT MH 104 NS - NORHILD		
KOMMUNE 1470Lørenskog		ARKTEKT: Kjell Reianes	DATO: 11.02.99	SIGN: R.T.
		PROSJEKT NR: 104NO1		

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8017 Bodø, tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

1. 2003/2240/8

1. 2003/2240/8

1. 2003/2240/8



ELLERPLAN

Kjeller

LØRNSKOG KOMMUNE	
Byggingstjenesten	
00/4004	Dok.nr. 38
17 JAN 2003	
104/207	
Skode S	
Skilling	Sakbeh
Skilling	Gradering

AREAL	BRA			BYA
LOFT	50,9 X 2			
HOVEDPLAN	69,7 X 2			
KJELLER	67,6 X 2			
SUM	188,2 X 2			150,2

ANMERKNINGER:

- Arealer i hht NS3940
- Areal i hvert rom angitt med romareal/mysareal
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

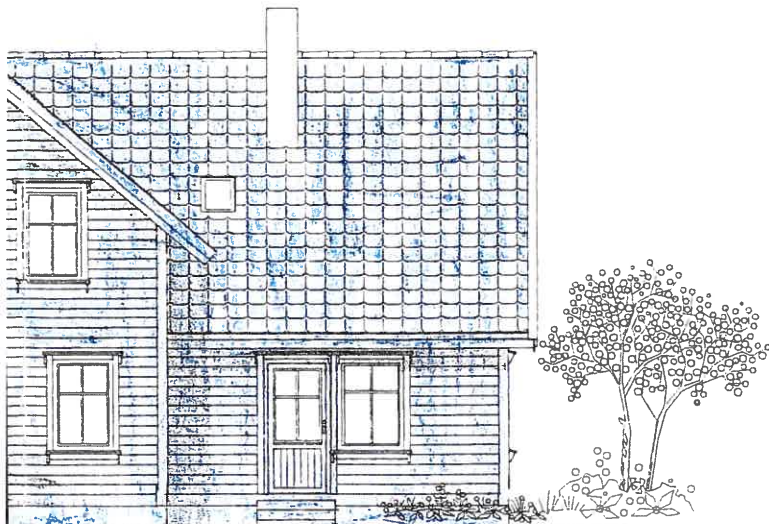
SHAVEN Gunn og Ove Hansen / Kai Hansen

PLASS Utarbeidet av Unikus AS

TEGN. INNHOLD
Plan, snitt

PROSJEKT ML 104 NS - NORHII D

MÅL
1 : 100



LØRENSKOG KOMMUNE	
Utbyggingstjenesten	
00/4004	Dok.nr. 38
17 JAN 2003	
Ark.kode P	104/207
Ark.kode S	
Avdeling	Boksett
Kassaopplær	Gradert

TILTAKSHAVER Gunn og Ove Hansen / Kai Hansen	
BYGGEPLASS Østaveien 77, 104/207	Utarbeidet av Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8017 Bodø, tlf. 755 63 300 Email: post@unikus.no
KOMMUNE 1470Lørenskog	

TEGN. INNHOLD Fasader	MÅL 1 : 100
PROSJEKT MH 104 NS - NORHILD	
ARKITEKT Kjell Reianes	DATO 11.02.99 SIGN R.T. PROSJEKT NR. 104NO1

S. YW

240

1. 2012

0844

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Snr. 1



FASADE 1 - SYD

77 A

Snr. 2



FASADE 3 - NORD

77 B

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
	21.01.00		AGR

MESTERHUS

1.011

3.002

KARTUTSNITT

Eiendoms-seksjonering

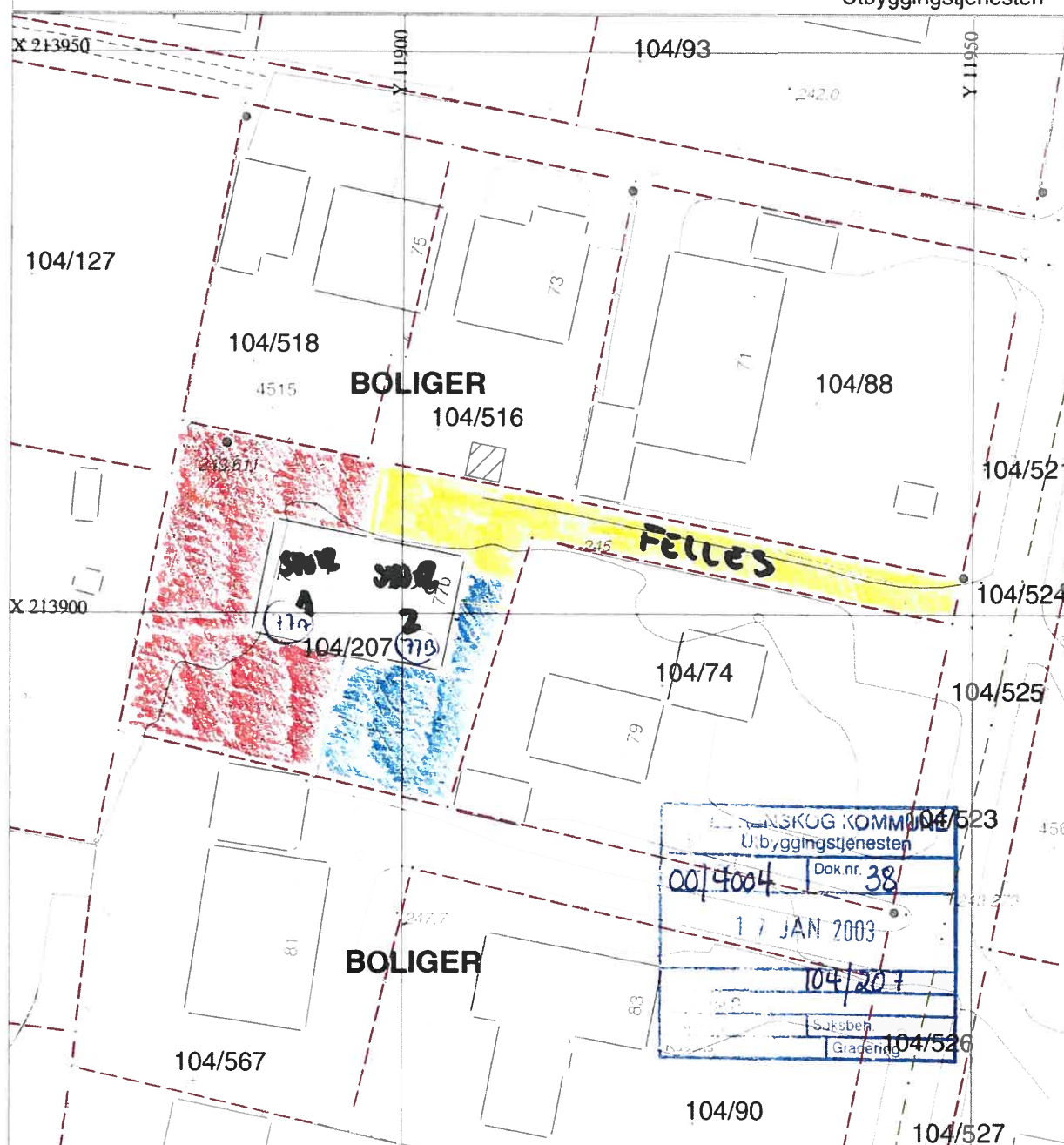
**LØRENSKOG
KOMMUNE**

Gnr/Bnr: 104/207

Målestokk: **1:500**

Adresse: Østaveien 77A og 77B Dato: 13/01/03

Utbyggingstjenesten





LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

TRE I BYGG A/S
SKIVEIEN 21 B
1410 KOLBOTN

Saksbehandler: Jan Arnesen

Direkte telefon: 67 92 95 31

Vår ref.: 00/04004-37

Arkivkode: 104/207 L00

Deres ref.:

Dato: 08.10.01

ØSTAVEIEN 77 A og B GNR 104 BNR 207 FERDIGATTEST

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 1.10.01, samt midlertidig brukstillatelse datert 8.8.01, kfr. byggemelding datert 20.3.00.

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse meddeles herved ferdigattest.

Evt. Krav fra andre myndigheter må følges. .

Med hilsen



Arild Skogholt
kst. utbyggingssjef



Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi til:

Kai Hansen Østaveien 77 B 1476 RASTA
Ove Hansen Østaveien 77 A 1476 RASTA

Lørenskog kommune



 = omsøkt grensejustering

72 m²

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:		Bnr.:		Fnr.:		Snr.:	
Adresse:							

Fakturahyppighet:

Tilleggsinformasjon:

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

I _____ er det fakturert a konto vann og a konto avløp:

Fra og med:

Til og med:

Ant. m³:

Årsgebyr vann per m³: kr inkl. mva.

Årsgebyr avløp per m³: kr inkl. mva.

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

AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østaveien 77B, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østaveien 77B, 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 1 040 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1982005
Navn	Røykås søndre del, del II
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.07.1982		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9289/1982005_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 040 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/207/0/2
Adresse: Østaveien 77B
Utskriftsdato: 17.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

41-4-05
RØYKÅS – SØNDRE DEL – DEL II

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

§ 1

- a. Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekter for Lørenskog kommune.
- b. Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger gi dispensasjon fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 2

(Utgår - kfr. kom. plan)

- a. *Ved deling og/eller bygging skal det påses at:*
 - *frittliggende bolig får tomt på min. ca 750 m²*
 - *Sammenhengende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus enhetsvis får tomt på min. ca 600m²*
- b. *Bebygget grunnflate kan være inntil 15 % netto tomteareal for 2-etasjes hus og inntil 20 % av netto tomteareal for 1-etasjes hus.*
- c. *Hus hvor det kan innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft regnes som toetasjes.*
I hus regnet som toetasjes skal det ikke i tillegg kunne innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft.
- d. *Frittliggende garasje på inntil 25 m² pr. bolig kan settes opp i tillegg til huset.*
Garasjerom utover de 25 m² regnes med i bebygget grunnflate.

§ 3

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

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

§ 4

- a. Ved deling og/eller bygging skal det tas hensyn til at fremtidige parseller skal ha felles avkjørsel fra henholdsvis Østaveien eller Vestaveien. Det bør anlegges felles garasje-/parkeringsplass og avkjørsel for flere eiendommer.
- b. Turveitracé kan godkjennes som avkjørsel for tilgrensende eiendommer på betingelse av at brukeren forplikter seg til ikke å vanskeliggjøre bruken som turvei ved ugunstig planering eller snøbrøyting.

§ 5

Eksisterende trær bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 6

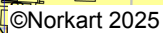
Friområde kan bebygges med lokaler for grendehus, barnehage eller parktantevirksomhet dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for bruken av området som lekeplass/idrettsplass.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 16.06.1982
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 29.07.1982

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.



Eiendom: 104/207/0/2
Adresse: Østaveien 77B
Utskriftsdato: 17.06.2025
Målestokk: 1:2000



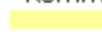
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

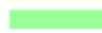
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

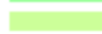
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

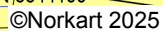
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Eiendom: 104/207/0/2
Adresse: Østaveien 77B
Utskriftsdato: 17.06.2025
Målestokk: 1:1000



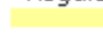
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

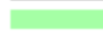
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

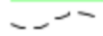
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Kjøreveg

 Turveg

 Grense for bevaringsområde

 Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

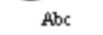
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Påskrift reguleringsformål/arealformål



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østaveien 77B, 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	25 519,92 kr
Feiing	1 149,90 kr
Renovasjon	11 695,68 kr
Vann	23 300,40 kr
Sum	61 665,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	212.4 Kbm	50.76	1/1	0 %	10 781,95 kr	10 782,00 kr
Avløpsgebyr	212.4 Kbm	61.02	1/1	0 %	12 961,71 kr	12 961,65 kr
Feie/tilsynsgebyr	2 Stk/år	553.00	1/1	0 %	1 106,00 kr	645,12 kr
Fastledd renovasjon	2 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	6 965,00 kr	4 062,98 kr
240 L Renovasjon	2 Stk.	5054.40	1/2	0 %	5 054,40 kr	2 948,40 kr
Vanngebyr	424.8 Kbm	46.70	1/1	0 %	19 838,80 kr	1 653,24 kr
Avløpsgebyr	424.8 Kbm	56.14	1/1	0 %	23 849,55 kr	1 987,45 kr
				Sum	80 557,41 kr	35 040,84 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 17.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	207	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østaveien 77B, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.