

PROAKTIV

Funkishus anno 1966
tegnet av Arkitekt Alf Lier

1,4 mål tomt i landlige
omgivelser

LOSBYVEIEN 50





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FINSTADJORDET

Funkishus anno 1966 tegnet
av Arkitekt Alf Lier på 1,4 mål
tomt i landlige omgivelser |
Sjelden anledning

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Losbyveien 50, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 16, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 193.000,-

Totalpris: 7.143.000,-

Kommunale avgifter: 27.615,- + 4.760,- i
eiendomsskatt

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 7/2

BRA: 268 m²

BRA-i: 243 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
parkeringsplass på egen tomt.

Tomt: 1462 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
40	45	48	54
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
114			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

LOSBYVEIEN 50

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Funkishus anno 1966 tegnet av Arkitekt Alf Lier på 1,4 mål tomt i landlige omgivelser | Sjelden anledning

Funkishuset i Losbyveien 50 er et velholdt eksemplar fra det man i arkitekturhistorien kaller senfunktionalismen. Det originale uttrykket er godt bevart og vedlikeholdt opp gjennom årene av eier gjennom 43 år. Huset ligger fint tilbaketrukket på den 1,4 mål store tomten opparbeidet med plenarealer, skjermende hekker, beplantning og solrik uteplass på 111 m² med basseng.

Planløsningen er funksjonell og effektiv med en naturlig flyt mellom sonene i huset som måler hele 243 m². Store glassfelt slipper lyset inn, samtidig som de åpner opp for den skjermede utsikten. Alle hovedfunksjonene finnes i første etasje. I tillegg er det en full kjelleretasje med stort potensiale for etablering av flere oppholdsrom for familien.

Tegnet av den anerkjente Lørenskog-arkitekten Alf Lier - Velkommen!

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



FINSTAD | LOSBY

Kommune: Lørenskog / Område: FINSTADJORDET

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Finstadjordet i Lørenskog, med nærhet til både natur, skoler, barnehager og et godt utvalg av servicetilbud. Her bor man i grønne og etablerte omgivelser, samtidig som Lørenskog sentrum er lett tilgjengelig.

Området byr på gode muligheter for et aktivt friluftsliv, med nærhet til Østmarka og Losby. Her finnes et omfattende nettverk av turstier, grusveier og skiløyper som gir fine muligheter for både fotturer, sykling og skiturer. Losby er et populært utfartsområde med blant annet Losby Gods, golfanlegg og flotte turmuligheter videre innover i marka.



OFFENTLIG TRANSPORT

	Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	7 min 0,6 km
	Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 5 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16,8 km
	Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	9 min 0,8 km
Coop Extra Finstadjordet	11 min

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	13 min
Triaden Apotek	14 min

SPORT

Finstad balløkke Ballspill	6 min 0,6 km
Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0,9 km
SATS Triaden	13 min
Sporty 60+	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog Kommune Per O. Lunds g...	9 min
Lørenskog kommune Berger barneha...	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er det kort vei til flere skoler og barnehager. Finstad skole ligger ca. 800 meter unna, mens Benterud skole ligger ca. 1,3 km fra eiendommen. Løkenåsen skole, Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole ligger også i nærområdet. Nærmeste barnehager er Løken barnehage, Finstad barnehage og Berger barnehage.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er gode muligheter for aktivitet og trening i nærområdet. Finstad balløkke ligger ca. 600 meter unna, og ved Finstad skole finnes aktivitetshall og tilbud for ballspill. SATS Triaden ligger også innen kort avstand.

For handel og servicetilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter i nærheten, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Rema 1000 Løkenhagen og Coop Extra Finstadjordet.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass ved Finstadsletta ca. 600 meter unna, betjent av linje 110, 110E og 120. Fjellhamar stasjon ligger ca. 5 km unna og betjenes av tog på linje L1.

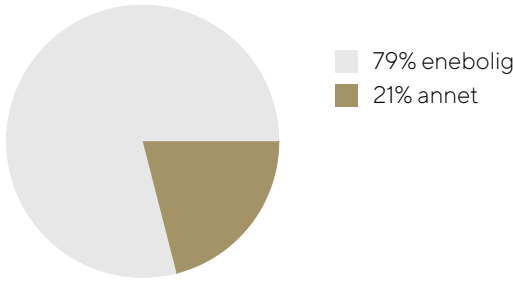
Alt i alt har Losbyveien 50 en fin beliggenhet for deg som ønsker nærhet til marka og gode fritidsmuligheter, samtidig som skoler, barnehager, handel og kollektivtransport er lett tilgjengelig.



Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse, primært småhus, eneboliger og lavblokker.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.9 km

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.8 km
Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN INN











BAD FRA 2012

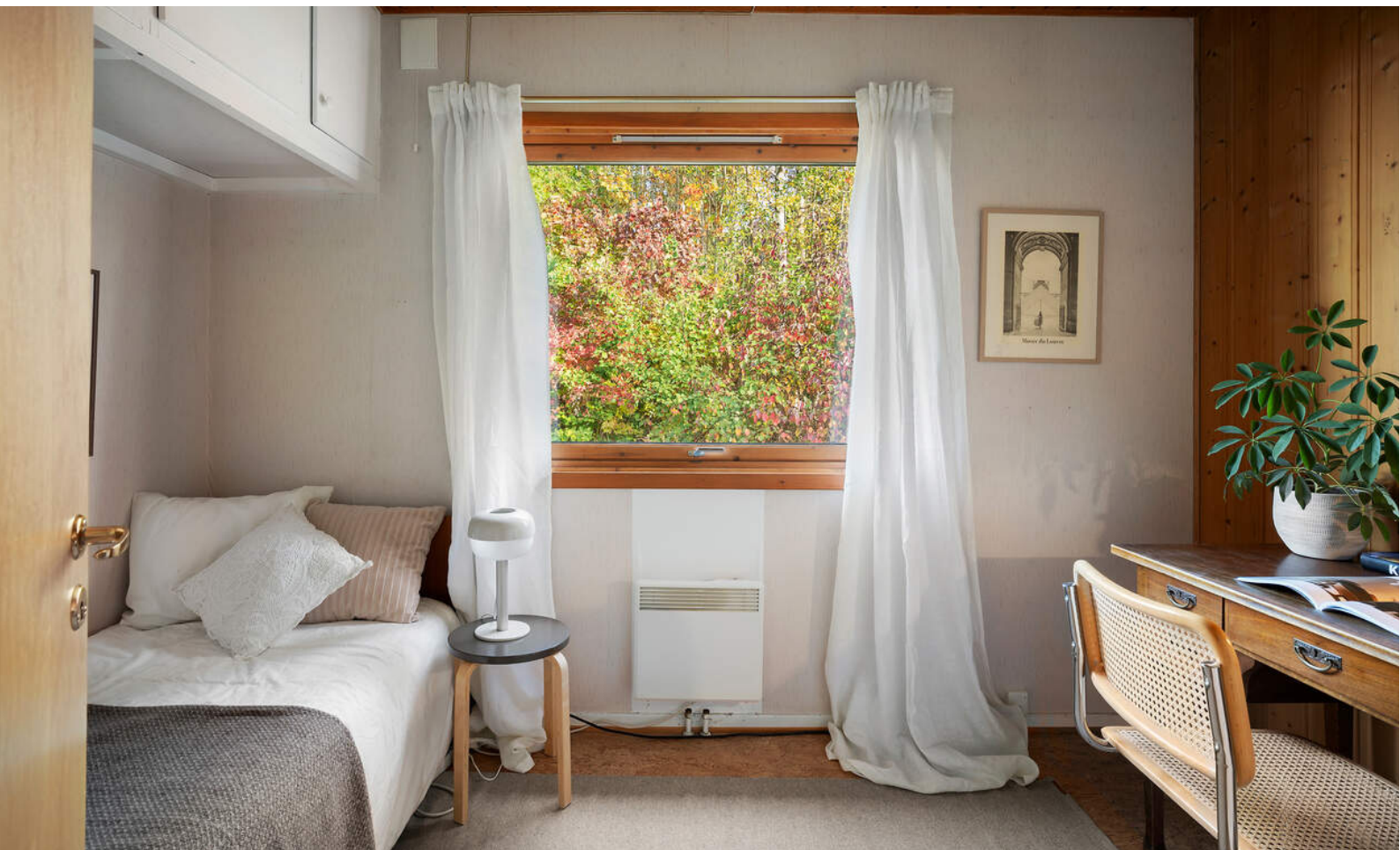




SOVEROM

Huset er idag innredet med 2 soverom av god størrelse.
 Opprinnelig var dagens kjøkken et tredje soverom.
 Kjøkkenet var opprinnelig plassert der hor dagens spisestue er.

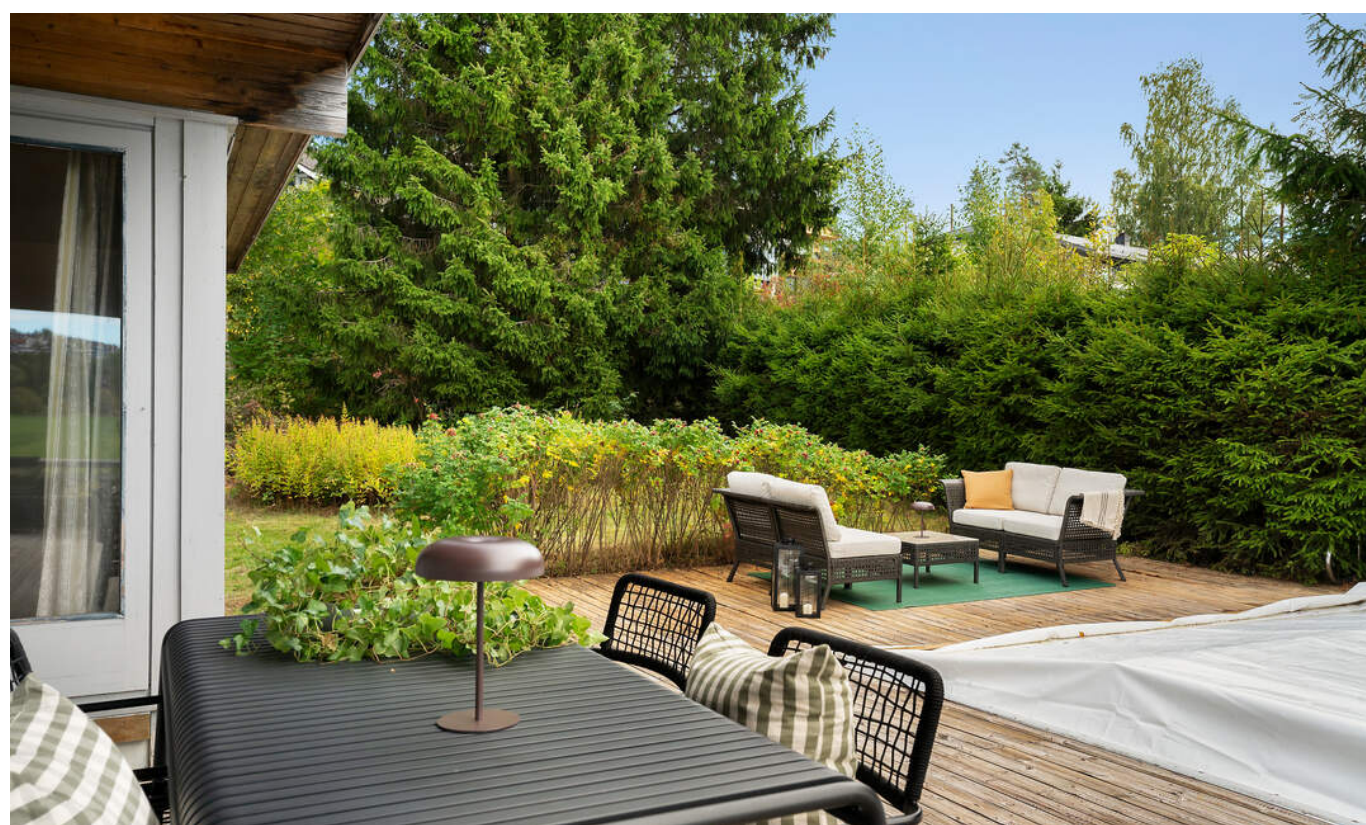


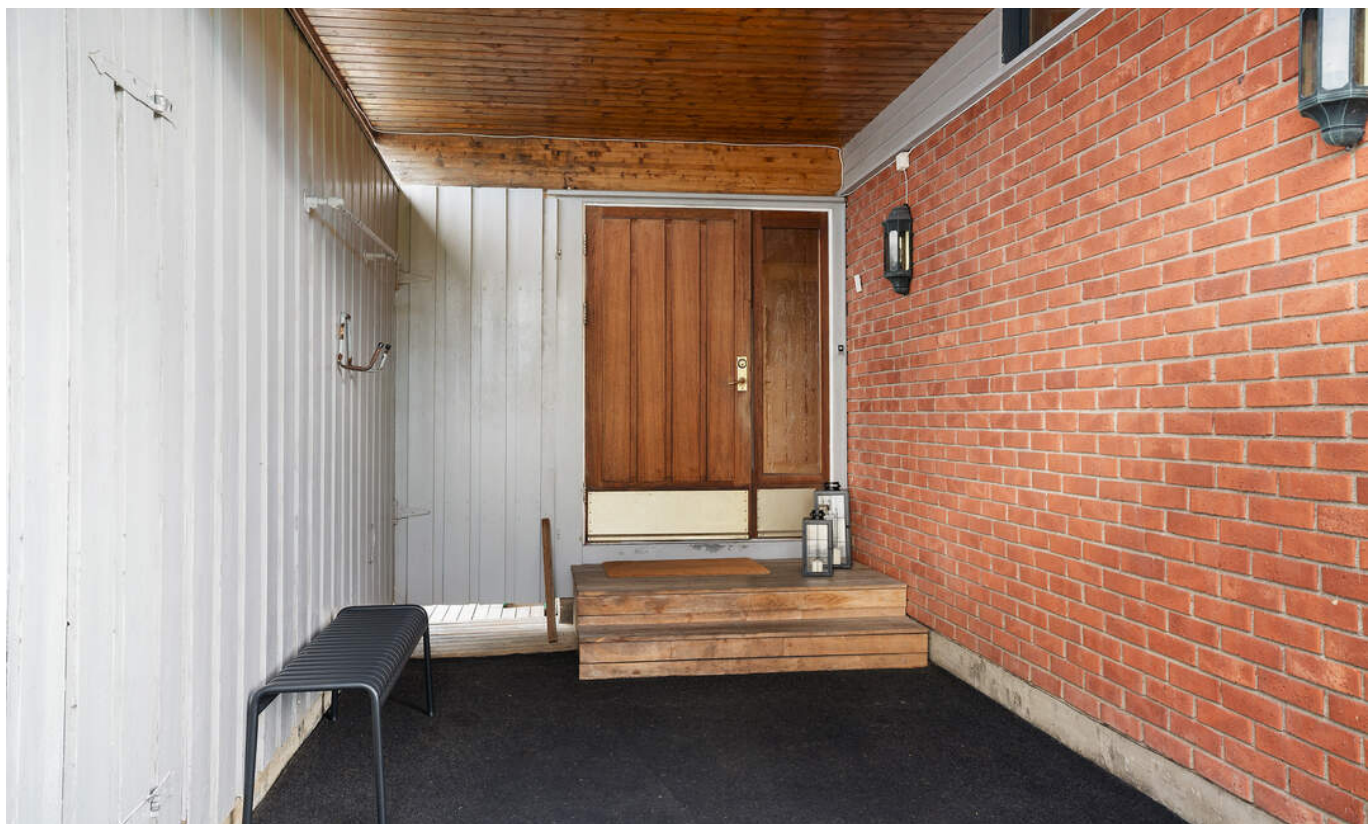














PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan:
Hovedetasje: Vindfang, gang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken, spisestue, 2 stuer
Underetasje: Hall/stue m/trapp, 2 rom innredet som soverom, 3 boder, kjølerom

Stor terrasse med basseng.

Garasje og parkeringsplass på egen tomt.

Areal

Bolig
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

U. etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 111 kvm

Garasje
Bruksareal:
BRA-e: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Beskrivelse av rom i boligen:

HOVEDETASJE
Vindfang, hall og gang
Innbydende inngangspartiet leder videre til hall og gang med trapp til underetasjen. Herfra er det adkomst til boligens øvrige rom i hovedetasjen.

Stue/ Spisestue
Hovedetasjen har 2 stuer og separat spisestue. Den største stuen har parkett på gulvet, store vindusflater og peis med naturstein og teglstein rundt ildstedet. Det er god plass til sittegrupper og øvrig møblement. Den andre stuen ligger i direkte tilknytning til terrassen og har utgang til uteområdet. Spisestuen ligger mellom kjøkken og stue.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i et eget rom med plass til spisebord. Innredningen har glatte fronter i treutførelse og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Stort vindu over kjøkkenbenken gir godt med dagslys.

Soverom
Hovedetasjen har to soverom. Rommene har vinduer som gir naturlig lysinnslipp, samt garderobe og skap for oppbevaring. Det er plass til seng og øvrig møblement.

Bad
Badet er fra 2012 og har flislagt gulv, flisplater på veggene og trepanel i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning, ettgreps blandebatteri, speil med belysning og dusjkabinett. Det er avtrekksvifte og ett sluk plassert under dusjkabinettet.

Toalettrom
Separat toalettrom med gulvbelegg, veggplater og panel i himlingen. Rommet har servant med ettgreps blandebatteri og veggmontert toalett med innebygget systerne. Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom
Separat vaskerom med gulvbelegg, plater på veggene og panel i himlingen. Rommet har utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulvet.

UNDERETASJE
Stue/hall
Underetasjen har en romslig stue/hall med trapp til hovedetasjen. Rommet har panelte overflater og vedovn med teglstein bak. Det er plass til sittegruppe og øvrig møblement. Det gjøres oppmerksom på at rommene på godkjente byggetegninger er vist som disponible rom/hobby- og lekerom. Det er ikke søkt bruksendring i kommunen.

Rom benyttet som soverom
I underetasjen er to rom innredet og benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene på godkjente byggetegninger er vist som disponible rom/hobby- og lekerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring til soverom er godkjent av kommunen.

Boder og kjølerom
Underetasjen har flere boder med gode lagringsmuligheter. Det er også kjølerom, bygget som rom-i-rom med gulvbelegg og panelte veggflater.

UTEOMRÅDE
Fra hovedetasjen er det direkte utgang til en stor terrasseplatting på ca. 111 m² med svømmebasseng som en sentral del av uteområdet. Terrasseplattingen omkranser deler av bassenget og har god plass til flere sittegrupper, spisebord og øvrige utemøbler. Herfra er det videre adkomst til den store hagen.

Oppvarming
Ildsted i begge etasjer.
Panelovner i enkelte rom
Gulvvarme på bad

Info energiklasse
Energiklasse E. Attest følger vedlagt.

Modernisering og påkostninger
2022: Mindre utbedringer av det elektriske anlegget etter tilsynsrapport.
2017: Målerbytte.
2016: Nytt tak med tekking og arbeider rundt sluk og pipe. Gesims skiftet.
2012: Bad oppgradert med blant annet nytt sluk, rørapplegg, membran, flislegging, varmekabler, elektrisk opplegg og baderomspanel. Vegghengt toalett og servant montert på toalettrom.
2004: Oljetank tømt, avgasset, sanert og fylt med sand. Sikringsskap skiftet til automatsikringer
1990: Terrasse og basseng bygget. Enkelte terrassebord er senere skiftet.
1985: Kjøkken flyttet, med oppgradering av elektrisk anlegg og rørapplegg.
Ukjent år: Vinduer mot vest i stuen skiftet. (Egenerklæringen angir vinduer mot øst. Det korrekte er vest)
Bod bygget bak garasjen. Radiatorer fjernet ved overgang til panelovner. Kjølerom installert i kjeller..

Parkering
Garasje og parkeringsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse
1462,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en romslig tomt på ca. 1,4 mål, hovedsakelig opparbeidet med plen, busker, hekker og variert beplantning. Tomten har store, åpne plenarealer rundt boligen, samtidig som trær og tett vegetasjon skjerner mot naboeiendommer.

På baksiden ligger en stor terrasseplatting på ca. 111 m² med svømmebasseng. Terrasseområdet har plass til flere sittegrupper og spiseplass, og ligger i direkte tilknytning til hagen.

Garasjen er sammenbygd med boligen, og det er parkeringsmuligheter på egen tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Terrasseplattning: Terrasseplattningen har omfattende skjevheter og deformasjoner, samt råteskader og generelt betydelig slitasje. Skadeomfanget og skjevhetene er såpass omfattende at lokale reparasjoner ikke vurderes som en hensiktsmessig løsning.
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet er eldre og har svikt i gulvbelegget rundt sluk. Det er i tillegg registrert fuktutslag ved kontroll fra undersiden. Samlet tilstand tilsier behov for full rehabilitering.
-Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg: Kjøleaggregatet er eldre enn 15 år. Eier opplyser at anlegget ikke fungerer og aggregatet sluttet å fungere i 2026.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking-Garasje: Det er påvist endel mose på garasjetaket. Mose holder på fuktighet og kan over tid akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av de skjulte delene av konstruksjonen. Synlige limtredragere i takkonstruksjonen er utsatt for vær og fukt. Overflatebehandlingen er slitt, og det er synlig misfarging/fuktpåvirkning på deler av treverket. Det ble ikke registrert tydelige råteskader ved befaringen.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er registrert manglende vedlikehold på deler av trekledningen, med oppsprekking, avskalling og slitasje i overflater. Det ble ikke

registrert råteskader ved tilfeldige stikkprøver.

- Utvendig > Vinduer: Enkelte vinduer er opplyst punkterte.

Dette skjer når forseglingen mellom glassene i et isolerglass blir utett, slik at luften og eventuell isolasjonsgass siver ut, og fuktighet kan trenge inn. Enkelte vinduer løper noe tregt i karmene ved åpning og lukking. Enkelte vinduer har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Terrassedører: Dørene har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid. Dørene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Ytterdør: Døren løper noe tregt i karmene ved åpning og lukking.

- Utvendig > Garasjeport: Porten har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid.

- Innvendig > Overflater - gulv: Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert tydelig fuktpåvirkning og rennemerker på pipestokken i kjeller. Det ble også observert fukt/vann ved begge sotlukene. Årsaken er ikke avklart. Mulige årsaker kan være vanninntrengning via skorstein, beslag/overgang mot tak eller kondens i skorsteinen.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking, men konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert manglende gnagesikring enkelte steder bak utvendig kledning(se yttervegger/veggkonstruksjon). Dette gir mulige inntreksveier for mus og andre smågnagere.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert eldre rørisolasjon rundt kaldtvannsledning som visuelt fremstår som mulig asbestholdig materiale. Asbest ble tidligere brukt i blant annet isolasjon rundt rør, men materialets ninnhold er ikke laboratorietestet.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400

krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om at bygningsdelen er fornyet, og med bakgrunn i boligens alder må det påregnes at drenering og fuktsikring er eldre enn 25 år. Bygningsdelen harderfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke funnet et egnet sted for hulltaking fra tilliggende rom. Ved kontroll fra undersiden ble det registrert fuktutslag rundt sluk/rørgjennomføring. Gulvbelegget rundt sluket fremstår også utett/løst. Det er ikke påvist synlig råteskade, men forholdet tyder på fuktinntrenging rundt sluket.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taket er tekket med asfaltpapp.

Taket er tekket med asfaltpapp.

Innvendige nedløp fra taksluk. Type og alder på nedløpsrørene er ukjent, og anlegget er i hovedsak skjult. Synlige takhatter og gesimsbeslag er utført i plastbelagt stål.

Taket er utført som en lukket flat takkonstruksjon uten tilgjengelig loftsrom. Oppbygningen mellom innvendig himling og utvendig taktekking er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 20 stikkprøver og det det ble ikke

avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene/overliggere og konstruksjonen. Vinduene er av tre og har 2-lags glass og 3-lags glass. Det er terrassedører i treverk med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk.

Garasjeport i treverk.

Stor terrasseplattning med adkomst fra hagen og via to terrassedører fra boligen. Terrasseplattningen omkranser deler av bassenget. Fundamentering og oppbygning er i hovedsak skjult og ikke kjent.

Bassenget er opplyst å være eldre og har ikke vært i bruk på flere år. Det var vannfylt og tildekket med presenning på befaringsdagen.

Bassengkonstruksjonen, overflater, tekniske installasjoner og tetthet var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Eier opplyser at bassenget bør holdes vannfylt for å unngå skade på konstruksjonen. Opplysningen er ikke dokumentert og er ikke nærmere verifisert.

Tilstanden og funksjonen til bassenget og tilhørende installasjoner er ukjent. Skader, lekkasjer eller andre avvik kan ikke utelukkes.

Dersom bassenget skal tas i bruk, tømmes eller rehabiliteres, anbefales det at konstruksjonen og tekniske installasjoner først vurderes av fagkyndig med kompetanse på basseng. Garasje sammenbygd med boligen. Oppført i bindingsverk med papptekket tak, garasjeport og egen inngangsdør.

Innvendig:

Gulvene er belagt med parkett, laminat og belegg.

Veggene er med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen er med trepanel.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og kjelleren, samt betongulv mot terrenget i kjelleren.

Det er pipe i teglstein med vedovn i kjelleren og peis med innsats i 1.etasje. Sotluke/feieluker i boden i kjelleren. Gulvet er av furu, og veggene er med panel. Hulltaking er foretatt på ytterveggen i det største soverommet, uten å påvise unormale fuktforhold.

Trappen er en lakkert tretrapp.

Innvendige dører er finerdører.

Tekniske Installasjoner:

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran i kjelleren.

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved trappen i

1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis

skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper. Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 8. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Avrette gulv fra 3 til 6 cm Smøremembran vegg/gulv
Slukmansjetter smøremembran Mansjett avløpsrør Flislegging
Slukrist.
Firma: A-hus Flis og Tre DA
År: 2012

Fjernet soil og montert nytt sluk. Frest ned sponplate. Kappet inn avløp til servant. Lagt RIR F/Dusj/Servant og koblet til RIR i kjeller.
Firma: Comfortbutikken Skårer AS
År: 2012

Baderomspanel er montert av eier. Dette kunne lovlig gjøres selv ved installasjon av dusjkabinett. Dusjkabinett er brukt i hele perioden siden badet ble pusset opp.
Utført av ufaglært i 2012.

Elektrisk: Opplegg av varmekabel inkl termostat Opplegg av lys over speil med egen bryter Opplegg av vifte med egen bryter Opprydding av gammelt kursopplegg på bad
Firma: Leithe elektro as
År: 2012

Installert vegghengt toalett og skiftet servant på toalettrom.
Utført av ufaglært.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Vannlekkasje fra tak pga tett sluk. Nytt tak lagt etter dette i 2016. Ingen tegn til fuktskade. Dette er bekreftet ved måling.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Lagt nytt tak, tekking med oppbrett, inntekking av sluk og tilslutninger ved tekking rundt pipe.
Firma: IcopalTak as, Region Øst
År: 2016

Skiftet vinduer mot øst i stuen.
Firma: Glassmester Reidar Hesler AS
Dette ble gjort over 30 år siden.

Skiftet gesims.
Firma: Bygg & TømrerTeam A/S

År: 2016

Bod bygget bak garasjen. Utført av ufaglært.
Terrasse og basseng bygget av eier i 1990. Noen terrassebord skiftet i etterkant.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Skiftet det elektriske på bad. Se bad. (år: 2012) Mindre utbedringer etter tilsynsrapport (år: 2022). Skiftet sikringsskap til automatsikringer.
Firma: Leithe elektro as

Målerbytte.
Firma: Eltel Network AS
År: 2017

I tillegg oppgradert elektrisk ved flytting av kjøkken i 1985.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Skiftet til rør ved oppgradering av bad.
Firma: Comfortbutikken Skårer AS
År: 2012

I tillegg skiftet røropplegg ved flytting av kjøkken.

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Tanken er tømt og avgasset 2.11.2004. Tanken er sanert og fylt med sand.

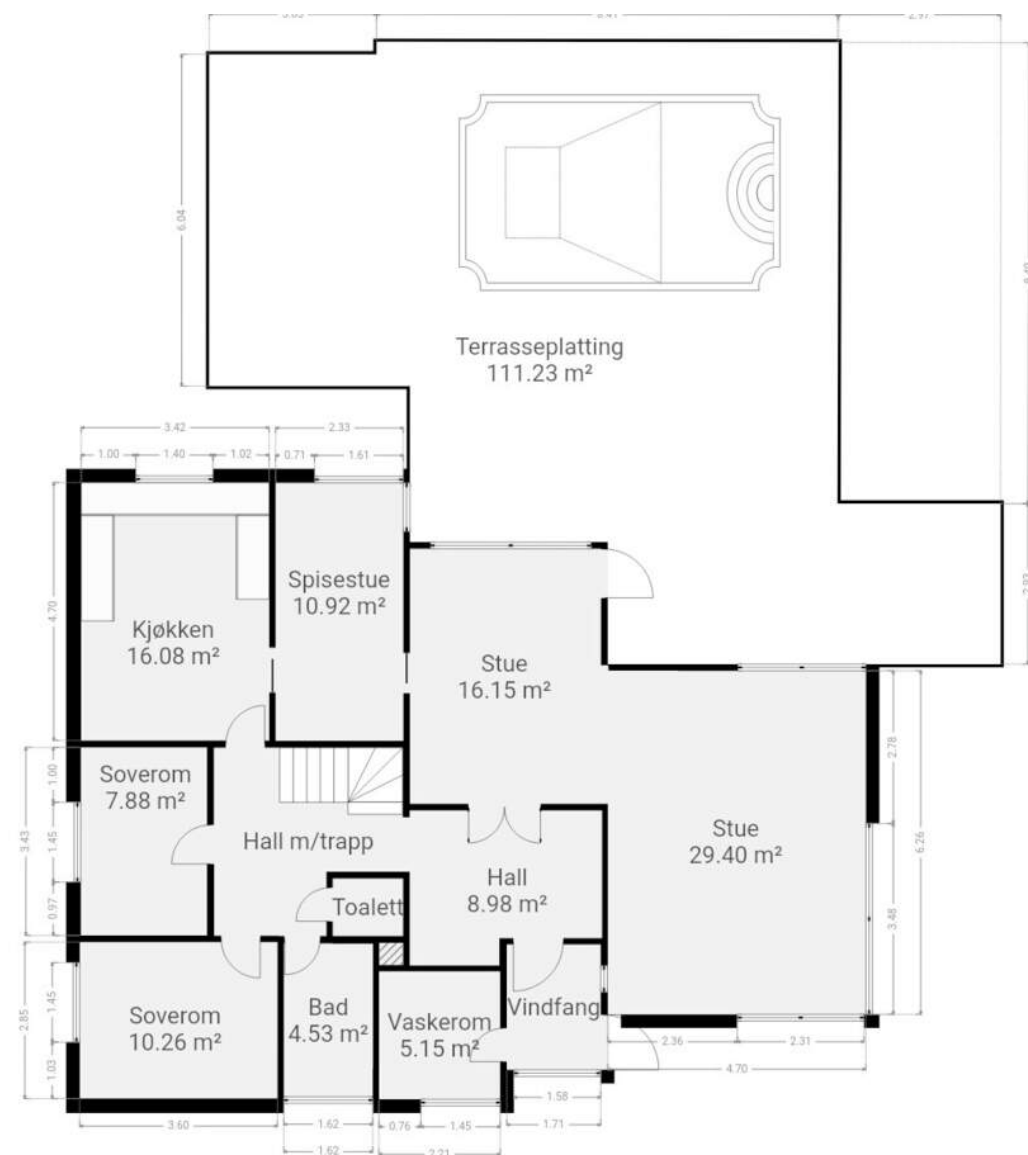
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Fjerning av radiatorer ved overgang til panelovner.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Installert kjølerom i kjelleren. Kjøleanlegget fungerer ikke.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

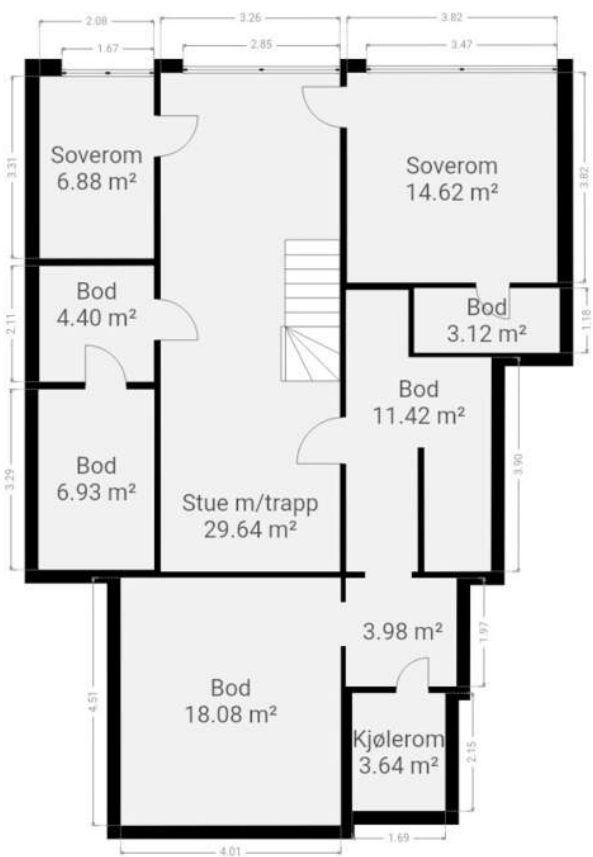
Hovedetasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

Underetasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 462,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en romslig tomt på ca. 1,4 mål, hovedsakelig opparbeidet med plen, busker, hekker og variert beplantning. Tomten har store, åpne plenarealer rundt boligen, samtidig som trær og tett vegetasjon skjermer mot naboeiendommer.

På baksiden ligger en stor terrasseplatting på ca. 111 m² med svømmebasseng. Terrasseområdet har plass til flere sittegrupper og spiseplass, og ligger i direkte tilknytning til hagen.

Garasjen er sammenbygd med boligen, og det er parkeringsmuligheter på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.296.750,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.186.999,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer for 2026:
Feie/tilsynsgebyr 1 306,00 kr
140 L Renovasjon 2 948,40 kr

Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
Vanngebyr 8 998,29 kr
Avløpsgebyr 10 879,92 kr
Sum: 27 615,11 kr

Prognosen kan avvike.

Kommunale avgifter

27.615,- for 2026

Eiendomsskatt

4.765,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er vedtatt at Eiendomsskatten økes fra 1 promille i 2026 til 1,9 promille fra 2027.
Eiendomsskatt for 2026 er ikke mottatt fra Lørenskog kommune. Det er derfor benyttet gjeldende regnestykke. Avvik kan forekomme.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Riks-TV er leverandør av tv og internett idag.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger "søknad om mindre byggearbeid på boligeiendom" som gjelder utvendig svømmebasseng fra 1989 hos kommunen. Etter samtale med kommunen 29/9-26 opplyser kommunen at de ikke finner papirer i sine arkiver på at tiltaket er gitt nødvendig godkjenning. Hvis kjøper ønsker å ha basseng på eiendommen er det kjøpers ansvar å få dette godkjent i kommunen, enten som ettergodkjenning av nåværende basseng eller som et nytt tiltak.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1966. Dagens planløsning og bruk av boligen avviker fra disse tegningene. I hovedetasjen er kjøkkenet flyttet til et område som opprinnelig er vist som soverom, og rominndelingen er ellers endret.

Tegningene viser tre soverom i hovedetasjen, mens boligen i dag har to. I kjelleren er rom som på godkjente tegninger er vist som disponible rom og hobby/lekerom, i dag innredet og benyttet som blant annet soverom og stue. Terrasseplattingen er også vesentlig større enn terrassen som fremgår av tegningene.

Kjerneinformasjon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle endringene i planløsning og bruk er godkjent av kommunen. Særlig bruk av kjellerrom som soverom og stue bør avklares nærmere, da dette er en søknadspliktig bruksendring. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/98/16:
24.01.1959 - Dokumentnr: 205 - Bestemmelse om gjerde

09.10.1959 - Dokumentnr: 3011 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om felles vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1973 - Dokumentnr: 6861 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:95 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:95 Bnr:12
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1958 - Dokumentnr: 5214 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:98 Bnr:3
SKYLDELINGS-FORRETNING

24.01.1959 - Dokumentnr: 205 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:98 Bnr:3

01.06.1966 - Dokumentnr: 1747 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:98 Bnr:11
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Losbyveien 52 og del av Finstad, 98/3. Planen inneholder ingen bestemmelser.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende i kommuneplanens arealdel.

Det fremkommer av reguleringsplan at det er tegnet inn fortau mot jordet langs Losbyveien. Det er ukjent når og om et fortau vil bli etablert.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Dato siste feiing og tilsyn av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 31.07.2025. Tilsyn uten avvik.

Grunnboksdato

Torsdag, 24. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 950 000,00 (Prisantydning)

6 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
173 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
193 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 125 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 143 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

(egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti

Veggmonterte lampetter utenfor soverommene medfølger ikke.

.

Eier

Astrid Grete Widegren

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Markedspakke inkl fotografering, prospekter, SoMe, SIKT (annonsering mot nettaviser, finn.no, hjem.no, proaktiv og rb.no kr 26 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken/pr servitutt kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000 Utlegg og andre utgifter: Hjemmels erklæring kr 545, Kommunale opplysninger inkl. byggetegninger kr 6 700, Utlegg styling (estimert pris) kr 25 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 27 000 Sum vederlag kr. 121 340 Sum utlegg og andre utgifter kr. 59 790 Totalt kostnadsoverslag kr. 181 130 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklaering>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
30.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 29.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361267
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150700191
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 16
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 268,0 m²	Oppvarmet bruksareal 243,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 263,41



Tilstandsrapport

 Enebolig med tilbygget garasje

 Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 98, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 Rapportdato: 24.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1948 Eiendomsverdi ref nr: CP1397

Autorisert foretak: Verdicto AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdicto.no
991 26 687



Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 3 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 4 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1966 og er med det ca 60 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 60 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger. Det må også tas høyde for og budsetteres med uforutsette kostnader med tanke på skjulte feil og mangler som erfaringsmessig kan ligge skjult i konstruksjonene på eldre boliger.

Enebolig med tilbygget garasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med asfaltpapp.

Kommentar;
Flatt tak tekkt i 2016. Takflaten har fall mot innvendige sluk. Det ble registrert mindre lokale vannansamlinger rundt slukene under kraftig regnvær. Observasjonen er gjort under betydelig vannbelastning, og noe tid må påregnes før vannet dreneres bort og takflaten tørker opp.

Taket er tekkt med asfaltpapp.

Innvendige nedløp fra taksluk. Type og alder på nedløpsrørene er ukjent, og anlegget er i hovedsak skjult. Synlige takhatter og gesimsbeslag er utført i plastbelagt stål.

Kommentar;
Taksluk bør kontrolleres og renses jevnlig for løv, mose og annet som kan hindre avrenningen. Tette sluk kan føre til vannansamling på taket og økt risiko for lekkasje. Skjulte nedløpsrør bør følges opp dersom det oppstår tegn til redusert avrenning eller lekkasje.

Taket er utført som en lukket flat takkonstruksjon uten tilgjengelig loftsrom. Oppbygningen mellom innvendig himling og utvendig taktekking er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 20 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskade

bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene/overligger og konstruksjonen.

Vinduene er av tre og har 2-lags glass og 3-lags glass.

Kommentar;
Vinduer med diverse datering. Ved tilfeldig kontroll er det avdekket vinduer fra byggeår og med datering fra 1982 og 1985. Det er ikke utført kontroll av alle vinduene.

Det er terrassedører i treverk med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk.

Garasjeport i treverk.

Stor terrasseplatting med adkomst fra hagen og via to terrassedører fra boligen. Terrasseplattingen omkranser deler av bassenget. Fundamentering og oppbygning er i hovedsak skjult og ikke kjent.

Bassenget er opplyst å være eldre og har ikke vært i bruk på flere år. Det var vannfylt og tildekket med presenning på befaringsdagen. Bassengkonstruksjonen, overflater, tekniske installasjoner og tetthet var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Eier opplyser at bassenget bør holdes vannfylt for å unngå skade på konstruksjonen. Opplysningen er ikke dokumentert og er ikke nærmere verifisert.

Tilstanden og funksjonen til bassenget og tilhørende installasjoner er ukjent. Skader, lekkasjer eller andre avvik kan ikke utelukkes. Dersom bassenget skal tas i bruk, tømmes eller rehabiliteres, anbefales det at konstruksjonen og tekniske installasjoner først vurderes av fagkyndig med kompetanse på basseng.

Garasje sammenbygd med boligen. Oppført i bindingsverk med papptekket tak, garasjeport og egen inngangsdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med parkett, laminat og belegg.

Veggene er med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen er med trepanel.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og kjelleren, samt betongulv mot terrenget i kjelleren.

1.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet i stuen og på hovedsoverrommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er målt i stuen og er på 10 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Kjelleren;
Lasere ble plassert på gulvet i hall med trapp og det minste soverommet.Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 5 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

mellom høyeste og laveste punkt er målt i hall med trapp og er på 15 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er pipe i teglstein med vedovn i kjelleren og peis med innsats i 1.etasje. Sotluke/feiluker i boden i kjelleren.

Gulvet er av furu, og veggene er med panel. Hulltaking er foretatt på ytterveggen i det største soverommet, uten å påvise unormale fuktforhold.

Trappen er en lakkert tretrapp.

Innvendige dører er finerdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert musesperre/gnagersikring(se yttervegg/veggkonstruksjon)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom;
Gulvbelegg, plater på vegger og panel i himlingen.
Utslagsvask i stål. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i gulvet.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1.Etasje › Bad;
Flislagte gulv, flisplater på vegger og trepanel i himlingen.
Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Avtrekksvifte.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Våtrommet er opplyst å være fra 2012. Det er fremlagt noe dokumentasjon på utførte arbeider, blant annet fakturaer og samsvarserklæring for deler av arbeidene. Dokumentasjonen gir opplysninger om hvem som har utført enkelte arbeider og hva som er utført, men dokumenterer ikke tilstrekkelig utførelsen av vanntett sjikt, skjulte detaljer og øvrige forhold som omfattes av dokumentasjonskriteriene for TGO etter NS 3600. Dokumentasjonskriteriene for TGO vurderes derfor ikke som oppfylt.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i badet og til topp slukrist på mellom 22 og 28 mm. Ingen av avstandene er over 2,2 meter og 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Våtrommet har trolig påstrykningsmembran/smøremembran på gulv(basert på observasjoner i sluket) og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 28 mm.

På grunn av tilliggende konstruksjoner er det vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets veggplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg/plate, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsoner der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området bak dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Det ble i tillegg gjort visuelle observasjoner i gjennomføring i gulv fra undersiden og i motsetning til fra vaskerommet, var området under sluket uten fuktskjolder eller andre symptomer på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › 1.Etasje › Toalettrom
Toalettrom med belegg på gulvet, veggplater og panel i himlingen.
Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterne i kasse.
Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Kjølerom
Kjølerom bygget som rom i rommet med gulvbelegg på gulvet og panelte flater på vegger og gulv.
Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran i kjelleren.

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 6 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved trappen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Grunnmuren er av betong.

Kommentar;
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

Ukjent type vann og avløpsrør.Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Nedgravd oljetank av ukjent type, opplyst fra byggeår 1966. Det foreligger dokumentasjon fra Tankfornyning AS på at tanken ble tømt og avgasset i 2004.

Kommentar:
Tanken ligger fortsatt nedgravd. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tankens tekniske tilstand eller om den er fylt igjen. Eier opplyser at tanken er sanert og fylt med sand.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig med tilbygget garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1966. Dagens planløsning og bruk av boligen avviker fra disse tegningene. I hovedetasjen er kjøkkenet flyttet til et område som opprinnelig er vist som soverom, og rominndelingen er ellers endret. Tegningene viser tre soverom i hovedetasjen, mens boligen i dag har to.

I kjelleren er rom som på godkjente tegninger er vist som disponible rom og hobby/lekerom, i dag innredet og benyttet som blant annet soverom og stue. Terrasseplattingen er også vesentlig større enn terrassen som fremgår av tegningene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle endringene i planløsning og bruk er godkjent av kommunen. Særlig bruk av kjellerrom som soverom og stue bør avklares nærmere, da dette kan innebære søknadspliktig bruksendring. Det anbefales å undersøke kommunens byggesaksarkiv og eventuelt avklare forholdene med kommunen.

[Gå til side](#)

Befaringsdato: 08.09.2026

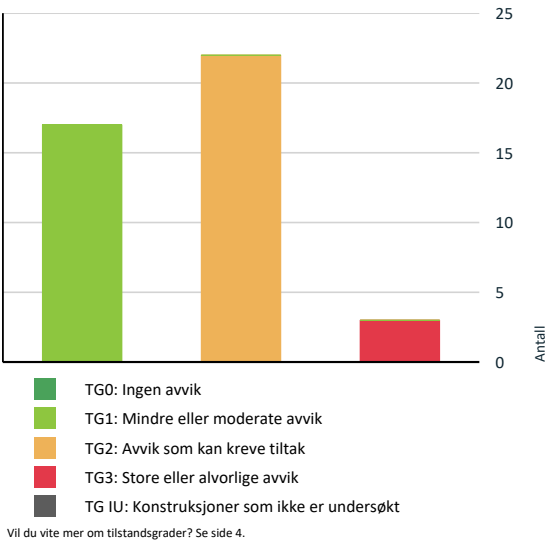
Side: 7 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

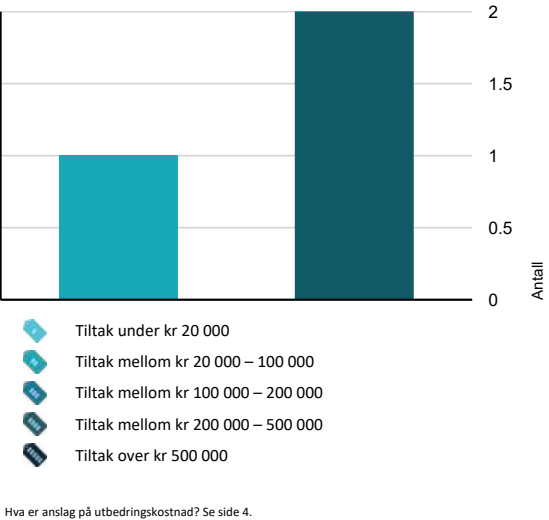
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forhold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med tilbygget garasje

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 8 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

	Utvendig > Terrasseplattning Terrasseplattningen har omfattende skjevheter og deformasjoner, samt råteskader og generelt betydelig slitasje. Skadeomfanget og skjevhetene er såpass omfattende at lokale reparasjoner ikke vurderes som en hensiktsmessig løsning. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell Vaskerommet er eldre og har svikt i gulvbelegget rundt sluk. Det er i tillegg registrert fuktutslag ved kontroll fra undersiden. Samlet tilstand tilsier behov for full rehabilitering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000	Gå til side
	Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg Kjøleaggregatet er eldre enn 15 år. Eier opplyser at anlegget ikke fungerer og aggregatet sluttet å fungere i 2026. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000	Gå til side

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking-Garasje Det er påvist endel mose på garasjetaket. Mose holder på fuktighet og kan over tid akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av de skjulte delene av konstruksjonen. Synlige limtredragere i takkonstruksjonen er utsatt for vær og fukt. Overflatebehandlingen er slitt, og det er synlig misfarging/fuktpåvirkning på deler av treverket. Det ble ikke registrert tydelige råteskader ved befaringen.	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er registrert manglende vedlikehold på deler av trekledning, med oppsprekking, avskalling og slitasje i overflater. Det ble ikke registrert råteskader ved tilfeldige stikkprøver.	Gå til side

	Utvendig > Vinduer Enkelte vinduer er opplyst punkterte. Dette skjer når forseglingen mellom glassene i et isolerglass blir utett, slik at luften og eventuell isolasjonsgass siver ut, og fuktighet kan trenge inn. Enkelte vinduer løper noe tregt i karmene ved åpning og lukking. Enkelte vinduer har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Utvendig > Terrassedører Dørene har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid. Dørene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.	Gå til side
--	--	-----------------------------

	Utvendig > Ytterdør Døren løper noe tregt i karmene ved åpning og lukking.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Utvendig > Garasjeport Porten har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Innvendig > Overflater - gulv Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.	Gå til side
--	--	-----------------------------

	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
--	--	-----------------------------

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 9 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking, men konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Det er registrert manglende gnagesikring enkelte steder bak utvendig kledning(se yttervegger/veggkonstruksjon). Dette gir mulige inntreksveier for mus og andre smågnagere.	Gå til side

	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert eldre rørisolasjon rundt kaldtvannsledning som visuelt fremstår som mulig asbestholdig materiale. Asbest ble tidligere brukt i blant annet isolasjon rundt rør, men materialets innhold er ikke laboratorietestet.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.	Gå til side

	Tekteforhold > Fuktsikring og drenering Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om at bygningsdelen er fornyet, og med bakgrunn i boligens alder må det påregnes at drenering og fuktsikring er eldre enn 25 år. Bygningsdelen har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
--	--	-----------------------------

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 10 av 32

	Tomteforhold > Terrengforhold Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.	Gå til side
--	--	-----------------------------

	Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Det ble ikke funnet et egnet sted for hulltaking fra tilliggende rom. Ved kontroll fra undersiden ble det registrert fuktutslag rundt sluk/rørgjennomføring. Gulvbelegget rundt sluket fremstår også utett/løst. Det er ikke påvist synlig råteskade, men forholdet tyder på fuktinntrengning rundt sluket.	Gå til side
--	---	-----------------------------

	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).	Gå til side
--	---	-----------------------------

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

- 

Innvendig i garasjen er det registrert plater som visuelt fremstår som mulig asbestholdige. Det foreligger ikke dokumentasjon eller analyse som bekrefter materialtypen.

[Gå til side](#)
- 

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- 

Det elektriske anlegget er delvis eldre og senere oppgradert. Det foreligger dokumentasjon på enkelte arbeider, men det kan ikke bekreftes at det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider som eventuelt er utført etter 1.1.1999.
- 

Kjelleretasjen er innredet og benyttes med blant annet soverom og stue. Det er ikke registrert tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri fra kjelleretasjen. Rømning skjer via intern trapp til hovedetasjen.

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TILBYGGET GARASJE

Byggeår
1966

UTVENDIG

Taktekking-Hovedtak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

Kommentar;
Eier opplyser om tidligere lekkasje fra taket som følge av tett taksluk. Taket ble deretter tekket på nytt i 2016. Takflaten har fall mot innvendige sluk. Det ble registrert mindre lokale vannansamlinger rundt slukene under kraftig regnvær. Observasjonen er gjort under betydelig vannbelastning, og noe tid må påregnes før vannet dreneres bort og takflaten tørker opp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Taktekking-Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist endel mose på garasjetaket. Mose holder på fuktighet og kan over tid akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på tekkingen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til økt fare for fuktinntrengning ved nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.



TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Innvendige nedløp fra taksluk. Type og alder på nedløpsrørene er ukjent, og anlegget er i hovedsak skjult. Synlige takhatter og gesimsbeslag er utført i plastbelagt stål.

Kommentar;
Taksluk bør kontrolleres og renses jevnlig for løv, mose og annet som kan hindre avrenningen. Tette sluk kan føre til vannansamling på taket og økt risiko for lekkasje. Skjulte nedløpsrør bør følges opp dersom det oppstår tegn til redusert avrenning eller lekkasje.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som en lukket flat takkonstruksjon uten tilgjengelig loftsrom. Oppbygningen mellom innvendig himling og utvendig taktekking er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av de skjulte delene av konstruksjonen.
- Synlige limtredragere i takkonstruksjonen er utsatt for vær og fukt. Overflatebehandlingen er slitt, og det er synlig misfarging/fuktpåvirkning på deler av treverket. Det ble ikke registrert tydelige råteskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Skjulte forhold i takkonstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres. Eventuelle fukt-, råte- eller andre konstruksjonsskader kan ikke utelukkes. Konstruksjonen bør følges opp, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fukt eller andre skader.
- Ved fortsatt fuktbelastning og manglende vedlikehold kan treverket over tid få råteskader og redusert levetid. Siden dette er bærende konstruksjonsdeler, bør de følges opp og vedlikeholdes. Treverket bør kontrolleres nærmere, særlig ved ender og sammenføyninger, og overflatebehandles ved behov.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 20 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene/overliggerne og konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 13 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert manglende vedlikehold på deler av trekledningen, med oppsprekking, avskalling og slitasje i overflater. Det ble ikke registrert råteskader ved tilfeldige stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Manglende musetetting øker risikoen for at mus kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader og ulemper dersom mus først kommer inn. Det anbefales å etablere egnet musetetting der dette mangler.
- Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlings beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av treverket.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass og 3-lags glass.

Kommentar;
Vinduer med diverse datering. Ved tilfeldig kontroll er det avdekket vinduer fra byggeår og med datering fra 1982 og 1985. Det er ikke utført kontroll av alle vinduene.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer er opplyst punkterte. Dette skjer når forseglingen mellom glassene i et isolerglass blir utett, slik at luften og eventuell isolasjonsgass siver ut, og fuktighet kan trenge inn.
- Enkelte vinduer løper noe tregt i karmene ved åpning og lukking.
- Enkelte vinduer har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og øker risikoen for varmetap og dårligere innneklima. Det anbefales å skifte ut den aktuelle glassruten eller hele vinduet.

Det kan være vanskelig å avdekke alle punkterte isolerglass ved en visuell befaring. Synligheten påvirkes blant annet av lysforhold, smuss på glassene og hvor tydelig eventuell misfarging/kondens mellom glassene fremkommer. Skitne glass kan forveksles med punktering i enkelte tilfeller.

- Trege vinduer kan bli vanskeligere å betjene over tid dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales justering, smøring og normalt vedlikehold av beslag og hengsler.
- Slitte overflater og oppsprekking kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Vinduer bør vedlikeholdes med rengjøring, utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk kan bli nødvendig.
- Vinduene fungerer i hovedsak ved befaringen, men alder og registrert slitasje gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Selv om fullstendig utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes kortere gjenværende levetid enn for nyere vinduer. Vinduene har også lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

TO 2 Terrassedører

Beskrivelse

Det er terrassedører i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Dørene har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid.
- Dørene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte overflater og oppsprekking kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Dørene bør vedlikeholdes med rengjøring, utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk kan bli nødvendig.

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 14 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Terrassedørene fungerer i hovedsak ved befaringen, men alder og registrert slitasje gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Selv om fullstendig utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes kortere gjenværende levetid enn for nyere dørene. Dørene har også lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Døren løper noe tregt i karmene ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Trege dører kan bli vanskeligere å betjene over tid dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales justering, smøring og normalt vedlikehold av beslag og hengsler.

Garasjeport

Beskrivelse

Garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

- Porten har slitt overflate, med avskalling og mindre oppsprekking i treverket. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes alder og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Slitte overflater og oppsprekking kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Porten bør vedlikeholdes med rengjøring, utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk kan bli nødvendig.

Terrasseplattning

Beskrivelse

Stor terrasseplattning med adkomst fra hagen og via to terrassedører fra boligen. Terrasseplattningen omkranser deler av bassenget. Fundamentering og oppbygning er i hovedsak skjult og ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Terrasseplattningen har omfattende skjevheter og deformasjoner, samt råteskader og generelt betydelig slitasje. Skadeomfanget og skjevhetene er såpass omfattende at lokale reparasjoner ikke vurderes som en hensiktsmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Terrasseplattningen har så omfattende skjevheter og skader at lokal utbedring ikke vurderes som hensiktsmessig. Det anbefales å rive terrasseplattningen og etablere ny konstruksjon. Ved riving må fundamentering og skjulte deler kontrolleres nærmere, og nødvendige tiltak tilpasses det som avdekkes.

Forbehold til kostnadsestimat;

Kostnadsanslaget gjelder riving og gjenoppbygging av terrasseplattningen. Tilstand og nødvendig håndtering av bassenget er ikke kjent og inngår ikke i anslaget. Dersom arbeidene krever tiltak på bassenget, fundamenteringen eller andre skjulte konstruksjoner, kan kostnadene bli høyere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 15 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold-Basseng

Beskrivelse

Bassenget er opplyst å være eldre og har ikke vært i bruk på flere år. Det var vannfylt og tildekket med presenning på befaringsdagen. Bassengkonstruksjonen, overflater, tekniske installasjoner og tetthet var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Eier opplyser at bassenget bør holdes vannfylt for å unngå skade på konstruksjonen. Opplysningen er ikke dokumentert og er ikke nærmere verifisert.

Tilstanden og funksjonen til bassenget og tilhørende installasjoner er ukjent. Skader, lekkasjer eller andre avvik kan ikke utelukkes. Dersom bassenget skal tas i bruk, tømmes eller rehabiliteres, anbefales det at konstruksjonen og tekniske installasjoner først vurderes av fagkyndig med kompetanse på basseng.

Andre utvendige forhold-Garasje

Beskrivelse

Garasje sammenbygd med boligen. Oppført i bindingsverk med papptekket tak, garasjeport og egen inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Innvendig i garasjen er det registrert plater som visuelt fremstår som mulig asbestholdige. Det foreligger ikke dokumentasjon eller analyse som bekrefter materialtypen.

Konsekvens/tiltak

- Asbestholdige materialer er normalt ikke farlige så lenge de er hele og ikke bearbeides. Ved boring, sliping, riving eller annen bearbeiding kan det frigjøres helseskadelige fibre. Før eventuell rehabilitering eller riving bør materialet avklares ved prøvetaking/analyse og håndteres etter gjeldende regler.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og beleg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 16 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1 TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen er med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasje. Selv om ikke slitasjen vurderes som unormal, er det vurdert å være et behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og kjelleren, samt betongulv mot terrenget i kjelleren.

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på hovedsoverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er målt i stuen og er på 10 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Kjelleren;

Laseren ble plassert på gulvet i hall med trapp og det minste soverommet.Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er målt i hall med trapp og er på 15 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

1 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med vedovn i kjelleren og peis med innsats i 1.etasje. Sotluke/feieluker i boden i kjelleren.

Kommentar;

Ifølge Nedre Romerike brann- og redningsvesen ble det gjennomført tilsyn 31.07.2025 uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tydelig fuktpåvirkning og rennemerker på pipestokken i kjeller. Det ble også observert fukt/vann ved begge sotlukene. Årsaken er ikke avklart. Mulige årsaker kan være vanninntrengning via skorstein, beslag/overgang mot tak eller kondens i skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 17 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Vedvarende fukt kan føre til avskalling, nedbrytning av murverk og skader på omkringliggende konstruksjoner. Årsaken til fukten bør undersøkes nærmere. Skorstein over tak, beslag og overganger mot taktekkning bør kontrolleres, og eventuelle utettheter utbedres.

1 TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu, og veggene er med panel. Hulltaking er foretatt på ytterveggen i det største soverommet, uten å påvise unormale fuktforhold. Det ble målt 65 % RF ved 17,3 °C i lukket konstruksjon. Målingen ga ikke indikasjon på unormalt høyt fuktnivå på måletidspunktet

Vurdering av avvik:

• Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking, men konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonstypen har økt risiko for fuktskader, selv om målingen ikke viste forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Målingen er lokal og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsikt, og nye fuktmålinger anbefales ved mistanke om endringer. Fuktrisikoen må også ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
• Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 18 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

spor etter skadedyr eller fuktrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert musesperre/gnagersikring(se yttervegg/veggkonstruksjon)

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende gnagesikring enkelte steder bak utvendig kledning(se yttervegger/veggkonstruksjon). Dette gir mulige inntreksveier for mus og andre smågnagere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende musetetting øker risikoen for at mus kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader og ulemper dersom mus først kommer inn. Det anbefales å etablere egnet musetetting der dette mangler.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, plater på vegger og panel i himlingen.
Utslagsvask i stål. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Vaskerommet er eldre og har svikt i gulvbelegget rundt sluk. Det er i tillegg registrert fuktutslag ved kontroll fra undersiden. Samlet tilstand tilsier behov for full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Rommet bør renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Ved eierskifte vil rom ofte bli brukt på en annen måte enn tidligere, noe som øker risikoen for at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Dette gjelder spesielt våtrom uten dokumentert tettesjikt hvor bruksendring kan gi økt fuktbelastning.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtromets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i nedre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 19 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det ble ikke funnet et egnet sted for hulltaking fra tilliggende rom. Ved kontroll fra undersiden ble det registrert fuktutslag rundt sluk/rørgjennomføring. Gulvbelegget rundt sluket fremstår også utett/løst. Det er ikke påvist synlig råteskade, men forholdet tyder på fuktinntrenging rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Fuktinntrenging rundt sluk kan over tid føre til skader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende materialer. Forholdet må sees i sammenheng med at vaskerommet allerede er vurdert til TG3 og anbefalt oppgradert. Ved oppgradering bør sluk, tettesjikt og berørte konstruksjoner åpnes og kontrolleres, og skadde materialer skiftes ved behov.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, flisplater på vegger og trepanel i himlingen.
Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Avtrekksvifte.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2012. Det er fremlagt noe dokumentasjon på utførte arbeider, blant annet fakturaer og samsvarserklæring for deler av arbeidene. Dokumentasjonen gir opplysninger om hvem som har utført enkelte arbeider og hva som er utført, men dokumenterer ikke tilstrekkelig utførelsen av vanntett sjikt, skjulte detaljer og øvrige forhold som omfattes av dokumentasjonskriteriene for TGO etter NS 3600. Dokumentasjonskriteriene for TGO vurderes derfor ikke som oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i badet og til topp slukrist på mellom 22 og 28 mm. Ingen av avstandene er over 2,2 meter og 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 20 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har trolig påstrykningsmembran/smøremembran på gulv(basert på observasjoner i sluket) og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Spalte mellom dørbladet og terskelen for tilluft.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av tilliggende konstruksjoner er det vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets veggplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fukttinnhold i eller like under et belegg/plate, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsoner der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området bak dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Det ble i tillegg gjort visuelle observasjoner i gjennomføring i gulv fra undersiden og i motsetning til fra vaskerommet, var området under sluket uten fuktskjolder eller andre symptomer på fukt.

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

TOALETTRUM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet, veggplater og panel i himlingen.

1.ETASJE > TOALETTRUM

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og ettgreps blandedbatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterne i kasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

1.ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørblandet og terskelen som er fullstendig løsning.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom bygget som rom i rommet med gulvbelegg på gulvet og panelte flater på vegger og gulv.

KJELLER > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Kjøleaggregatet er eldre enn 15 år. Eier opplyser at anlegget ikke fungerer og aggregatet sluttet å fungere i 2026.

Konsekvens/tiltak

- Kjølerommet kan ikke benyttes som forutsatt uten fungerende kjøleaggregat. Dersom kjølerommet skal tas i bruk igjen, må aggregatet kontrolleres og repareres eller skiftes. På grunn av alder vurderes utskifting som et påregnelig tiltak.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Kostnadsanslaget gjelder utskifting av kjøleaggregatet med nødvendig montering og tilpasning, forutsatt at selve kjølerommet og øvrige installasjoner kan beholdes. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av skjulte installasjoner eller kjølerommets oppbygning. Dersom det avdekkes behov for ytterligere arbeider på elektrisk anlegg, føringer, ventilasjon eller selve kjølerommet, kan kostnaden bli høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 23 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert eldre rørisolasjon rundt kaldtvannsledning som visuelt fremstår som mulig asbestholdig materiale. Asbest ble tidligere brukt i blant annet isolasjon rundt rør, men materialets innhold er ikke laboratorietestet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.
- Så lenge materialet er helt og urørt, er risikoen normalt begrenset. Ved skade, boring, riving eller annen bearbeiding kan fibre frigjøres. Materialet bør derfor ikke bearbeides før det eventuelt er analysert. Dersom det påvises asbest, må fjerning og håndtering utføres etter gjeldende regler.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelse, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 24 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved trappen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Vurdering av avvik:

- Det elektriske anlegget er delvis eldre og senere oppgradert. Det foreligger dokumentasjon på enkelte arbeider, men det kan ikke bekreftes at det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider som eventuelt er utført etter 1.1.1999.

Konsekvens/tiltak

- Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i 2022, med påfølgende utbedringer. Dette er et positivt forhold, men gir ikke sikkerhet for at det foreligger samsvarserklæring for alle tidligere arbeider som har vært dokumentasjonspliktige.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Deler av det elektriske anlegget er eldre, samtidig som anlegget er oppgradert i flere omganger. På grunn av alder må det påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid. Behovet vil avhenge av anleggets videre bruk, belastning og eventuelle fremtidige endringer i boligen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(3 stk) og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

Vurdering av avvik:

- Kjelleretasjen er innredet og benyttes med blant annet soverom og stue. Det er ikke registrert tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri fra kjelleretasjen. Rømning skjer via intern trapp til hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ved brann eller røykutvikling kan interentrappen bli blokkert og hindre rømning fra kjelleren. Det bør etableres tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri, for eksempel gjennom egnet rømningsvindu eller annen løsning vurdert av fagkyndig. Forholdet bør også sees i sammenheng med at rommene i kjelleren ikke er dokumentert godkjent som rom for varig opphold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 25 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

- Alder og utførelse på drenering og utvendig fuksikring er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om at bygningsdelen er fornyet, og med bakgrunn i boligens alder må det påregnes at drenering og fuksikring er eldre enn 25 år. Bygningsdelen har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av alder må det påregnes behov for full utskifting av fuksikring og dreneringen på sikt. Dette for å sikre en tilfredsstillende og varig løsning. Ved rehabilitering anbefales det å følge dagens standarder for drenssystem, isolering og tilbakefylling for å oppnå best mulig funksjon og levetid. Kontrollmuligheten var begrenset enkelte steder på grunn av lagrede gjenstander, innvendige påforinger og innredninger.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Kommentar;

Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.



Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget er stedvis flatt inn mot grunnmuren i dette området, noe som kan føre til at vann blir stående inntil muren ved kraftig nedbør. For å redusere risiko over tid, anbefales det å justere terrenget slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør.Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved en vannlekkasje kan manglende kjennskap til plasseringen av utvendig stengeventil forsinke avstengning av vannforsyningen. Det anbefales å lokalisere og dokumentere plasseringen av stengeventilen.
- Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstopper og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømmning og selvens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.



Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank av ukjent type, opplyst fra byggeår 1966. Det foreligger dokumentasjon fra Tankfornyng AS på at tanken ble tømt og avgasset i 2004.

Kommentar:

Tanken ligger fortsatt nedgravd. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tankens tekniske tilstand eller om den er fylt igjen. Eier opplyser at tanken er sanert og fylt med sand.

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 26 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Innvendig i garasjen er det registrert plater som visuelt fremstår som mulig asbestholdige. Det foreligger ikke dokumentasjon eller analyse som bekrefter materialtypen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det elektriske anlegget er delvis eldre og senere oppgradert. Det foreligger dokumentasjon på enkelte arbeider, men det kan ikke bekreftes at det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider som eventuelt er utført etter 1.1.1999.
- Kjelleretasjen er innredet og benyttes med blant annet soverom og stue. Det er ikke registrert tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri fra kjelleretasjen. Rømning skjer via intern trapp til hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Asbestholdige materialer er normalt ikke farlige så lenge de er hele og ikke bearbeides. Ved boring, sliping, riving eller annen bearbeiding kan det frigjøres helseskadelige fibre. Før eventuell rehabilitering eller riving bør materialet avklares ved prøvetaking/analyse og håndteres etter gjeldende regler.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i 2022, med påfølgende utbedringer. Dette er et positivt forhold, men gir ikke sikkerhet for at det foreligger samsvarserklæring for alle tidligere arbeider som har vært dokumentasjonspliktige.
- Ved brann eller røykutvikling kan intertrappen bli blokkert og hindre rømning fra kjelleren. Det bør etableres tilfredsstillende rømningsmulighet direkte til det fri, for eksempel gjennom egnet rømningsvindu eller annen løsning vurdert av fagkyndig. Forholdet bør også sees i sammenheng med at rommene i kjelleren ikke er dokumentert godkjent som rom for varig opphold.

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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

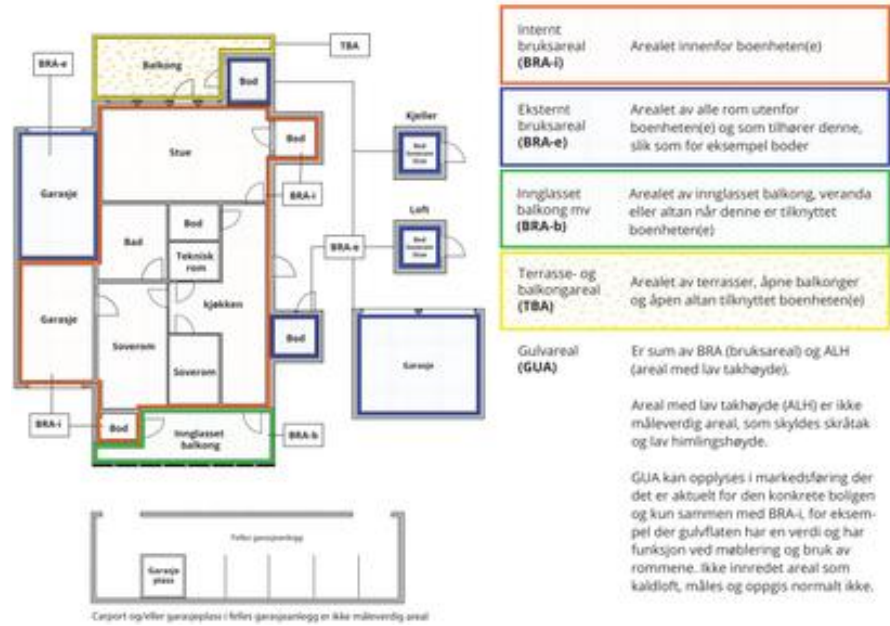
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig med tilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	131			131	111
Kjeller	112			112	
Garasje		25		25	
SUM	243	25			111
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom, kjøkken, spisestue, stue, stue		
Kjeller	Hall/stue m/trapp, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3, kjølerom		
Garasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1966. Dagens planløsning og bruk av boligen avviker fra disse tegningene. I hovedetasjen er kjøkkenet flyttet til et område som opprinnelig er vist som soverom, og rominndelingen er ellers endret. Tegningene viser tre soverom i hovedetasjen, mens boligen i dag har to.

I kjelleren er rom som på godkjente tegninger er vist som disponible rom og hobby/lekerom, i dag innredet og benyttet som blant annet soverom og stue. Terrasseplattingen er også vesentlig større enn terrassen som fremgår av tegningene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle endringene i planløsning og bruk er godkjent av kommunen. Særlig bruk av kjellerrom som soverom og stue bør avklares nærmere, da dette kan innebære søknadspliktig bruksendring. Det anbefales å undersøke kommunens byggesaksarkiv og eventuelt avklare forholdene med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022: Mindre utbedringer på elektrisk anlegg etter tilsynsrapport – Leithe Elektro AS.



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 29 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Astrid Grete Widegren	Rekvirent
	Even Widegren	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	16		0	1462 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Losbyveien 50

Hjemmelshaver

Widegren Astrid Grete, Widegren Sven Olof

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser. Likevel er det god tilgjengelighet til Lørenskog sentrum samt buss, skoler i alle trinn, gode barnehager, idrettstilbud og lekeplasser. Like ved Losbyveien ligger inngangen til Østmarka med blant annet lysløype inn mot Mariholtet og videre innover i marka. Et stort og variert løypenett gjør at du kan komme deg rundt i hele Østmarka og få flotte naturopplevelser både på dag- og kveldstid. Du kan også starte sykkelturen nesten rett utenfor leiligheten. Herfra kan du sykle innover i marka og velge i et hav av glimrende sykkeløyper - både på stier og grusveier. Nærmest ligger Lørenskog Senter (Triaden). Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker og har totalt 101 butikker og tilknyttede virksomheter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Rasta, Bunnpris Skårer, Extra, Rema 1000 eller på søndagsåpen Joker etablert i Vestparken. Alle innen kort avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass og diverse beplantning

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 30 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	21.02.1966		Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	31.08.2026	Dato siste feiling: 31.07.2025	Gjennomgått	2	Nei
		Dato for siste tilsyn: 31.07.2025 - tilsyn uten avvik.			
Faktura	19.11.2004	Tømt og avgasset oljetank	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	14.12.2004	Forhøye hovedsikring, skifte til automatsikringer, opplegg nye kurser ovner, tillegg stikk gang, 3fas kurs vaskerom	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	24.01.2013	Opplegg varmkabel bad	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	03.08.2022		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	30.11.2012	Arbeider på bad.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	19.11.2012	Arbeider med nytt sluk	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 31 av 32

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 16
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 20000-1948

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 32 av 32

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er dekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET

24 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Losbyveien 50

Postadresse

Losbyveien 50

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1983

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

42 år. Siden 01.01.1984 til dags dato,

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 4160511

Informasjon om selger

Selger

Widegren, Astrid Grete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2012

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avrette gulv fra 3 til 6 cm Smøremembran vegg/gulv Slukmansjetter smøremembran Mansjett avlopsrør Flislegging Slukrist

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

A-hus Flis og Tre DA

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2012

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet soil og montert nytt sluk. Frest ned sponplate. Kappet inn avløp til servant. Lagt RIR F/Dusj/Servant og koblet til RIR i kjeller.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Comfortbutikken Skårer AS

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2012

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.3.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Baderomspanel er montert av eier. Dette kunne lovlig gjøres selv ved installasjon av dusjkabinett. Dusjkabinett er brukt i hele perioden siden badet ble pusset opp.

2.4.1Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

2.4.2
Årstall
2012

2.4.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrisk: Opplegg av varmekabel inkl termostat Opplegg av lys over speil med egen bryter Opplegg av vifte med egen bryter Opprydding av gammelt kursopplegg på bad

2.4.5
Hvilket firma utførte jobben?
Leithe elektro as

2.4.6
Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.5.1
Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.5.2
Årstall
usikker

2.5.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.5.7
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Installert vegghengt toalett og skiftet servant på toalettrom.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Vannlekkasje fra tak pga tett sluk. Nytt tak lagt etter dette i 2016. Ingen tegn til fuktskade. Dette er bekreftet ved måling.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1
Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2
Årstall
2016

4.1.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt nytt tak, tekking med oppbrett, inntekking av sluk og tilslutninger ved tekking rundt pipe.

4.1.5
Hvilket firma utførte jobben?
IcopalTak as, Region Øst

4.1.6
Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja

☐ Nei

4.2.1
Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2
Årstall
30+

4.2.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet vinduer mot øst i stuen.

4.2.5
Hvilket firma utførte jobben?
Glassmester Reidar Hesler AS

4.2.6
Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.3.1
Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2
Årstall
2016

4.3.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet gesims.

4.3.5
Hvilket firma utførte jobben?
Bygg & TømrerTeam A/S

4.3.6
Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.4.1
Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2
Årstall
usikker

4.4.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bod bygget bak garasjen.

4.5.1
Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2
Årstall
30+

4.5.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Terrasse og basseng bygget av eier i 1990. Noen terrassebord skiftet i etterkant.



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2012

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet det elektriske på bad. Se bad.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Leithe elektro as

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2017

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Målerbytte.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?



Eltel Network AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2022

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Mindre utbedringer etter tilsynsrapport.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Leithe elektro AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2

Årstall
2004

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ombygging/rehabilitering av anlegg: Forhøye hovedsikr. til 3 x 50 amp. Skifte til automater alle kurser. Opplegg nye kurser til ovner. Tillegg stikk fyr. stikk gang egen kurs. 3fas vaskerom.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Leithe elektro AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.5.2

Årstall
30+

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppgradert elektrisk ved flytting av kjøkken i 1985.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke.

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2012

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til rør ved oppgradering av bad.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Comfortbutikken Skårer AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

30+

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet røropplegg ved flytting av kjøkken.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er tomt og avgasset 2.11.2004. Tanken er sanert og fylt med sand.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

usikker

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjerning av radiatorer ved overgang til panelovner.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Installert kjølerom i kjelleren. Kjøleanlegget fungerer ikke.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59925577

Egenerklæringsskjema

Name

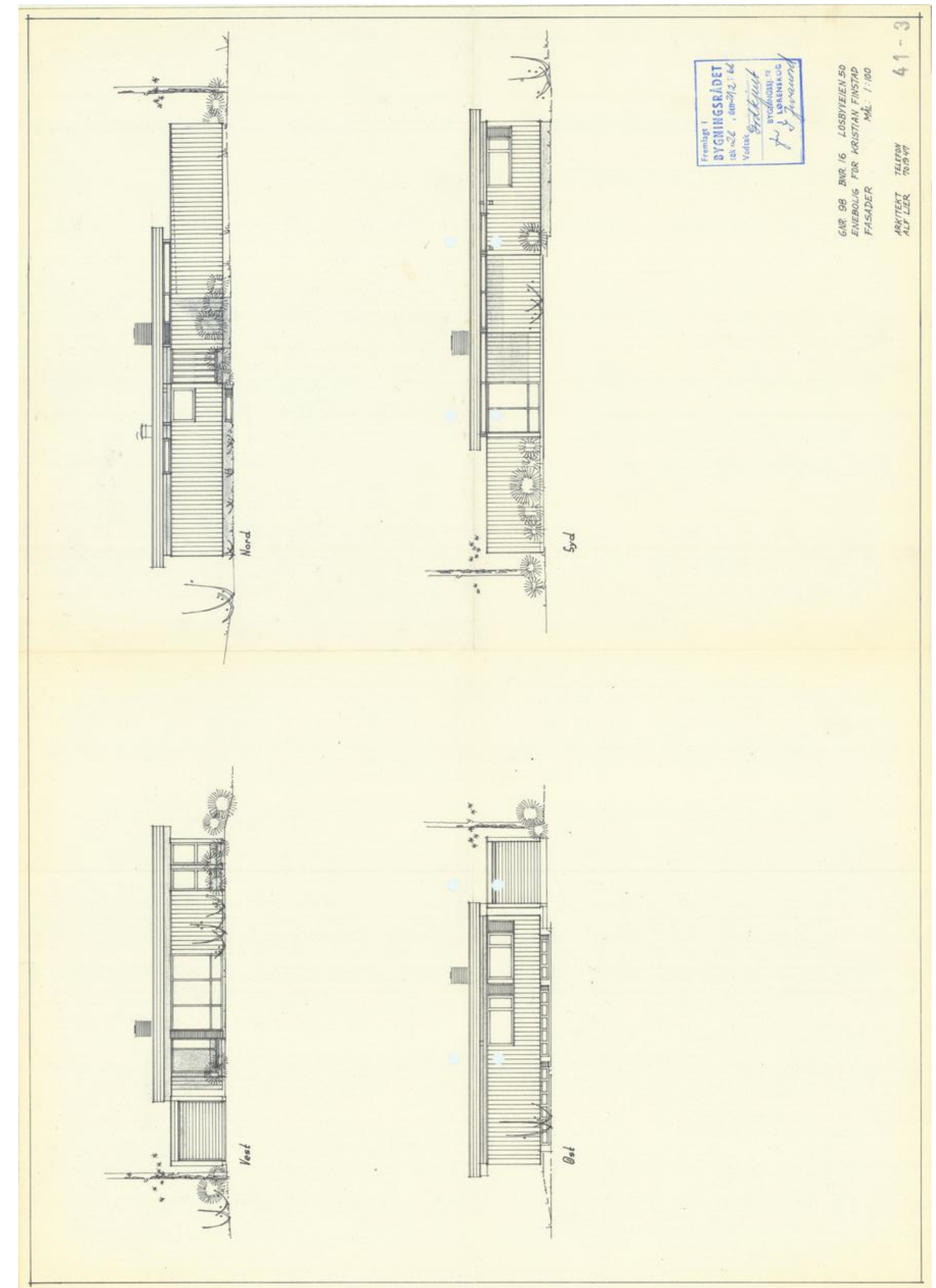
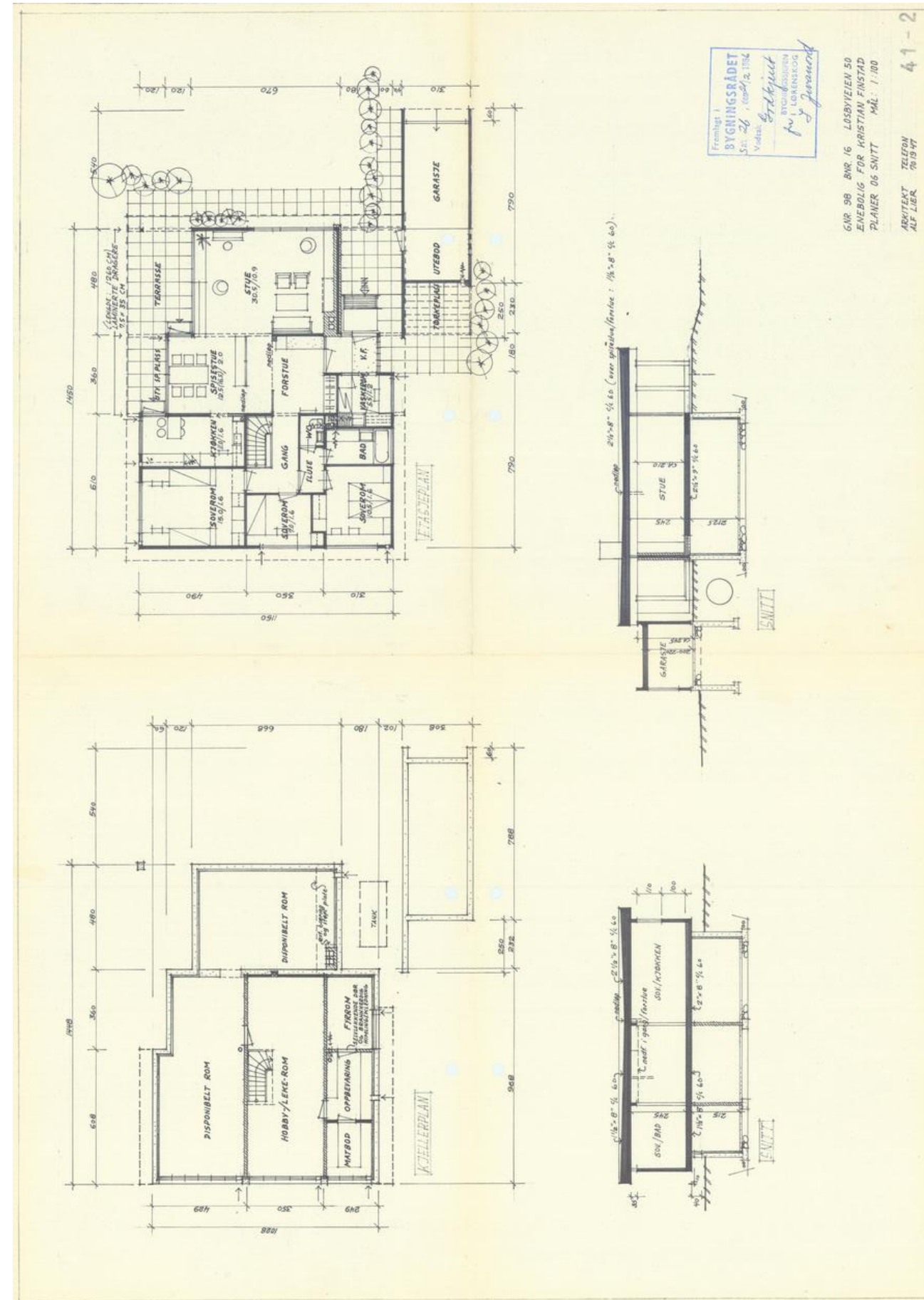
Astrid Grete Widegren

Date

2026-09-24

Identification

Astrid Grete Widegren





Attestert kopi av dok.nr. 1966/1747/8
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:51

Side 1 av 1

Dnr. 1747/66 dagbf. 1/6-1966

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 98 br.nr. 11 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 98 br.nr. 11 gir herved eierne av gr.nr. 98 br.nr. 16 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 98 br.nr. 11s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoit skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br. nr. gir eierne gr.nr. br.nr. samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr.s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br.nr. gir eierne av gr.nr. br. nr. samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. br.nr.s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br.nr. gir eierne av gr.nr. br.nr. samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. br.nr.s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br.nr. gir eierne av gr.nr. br.nr. samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. br.nr.s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 98 br.nr. 16 Eier av gr.nr. 98 br.nr. 11

Christian Finstad NORDOX Dorthea Finstad

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 27/5 1966
C. A. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-



Attestert kopi av dok.nr. 1973/6861/8
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:51

Side 1 av 2

Dnr. 6861/ 1973. Dbf. 1.11. 1973.

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av

gr.nr. 98	br.nr. 18
" 98	" 3
" 98	" 7
" 98	" 8
" 98	" 13
" 98	" 11
" 98	" 15
" 98	" 16
" 97	" 1 og 5
" 95	" 1
" 95	" 8

gir eierene av gr.nr. 95 br.nr. 11 og gr.nr. 95 br.nr. 12 rett til tilkobling på privatfinansiert vannledning lagt langs Losbyveien.

Eierene av gr.nr. 95 br.nr. 11 og gr.nr. 95 br.nr. 12 forplikter seg til å følge de i tinglyst erklæring av 23. september 1959 oppsatte retningslinjer hva angår reparasjon og vedlikehold.

Eier av gr.nr. 95 br.nr. 11 Asbjørn Rind Eier av gr.nr. 95 br.nr. 12 Terje Hømevik Bent Hømevik

Eier av gr.nr. 98 br.nr. 18 Ann Hømevik Eier av gr.nr. 98 br.nr. 11 NORDOX

Eier av gr.nr. 98 br.nr. 13 Rolf Leiring Eier av gr.nr. 98 br.nr. 7 Rolf Leiring

Eier av gr.nr. 95 br.nr. 1 Christian Finstad Eier av gr.nr. 98 br.nr. 15 Christian Finstad

Eier av gr.nr. 95 br.nr. 8 John Rind Eier av gr.nr. 97 br.nr. 1 og 5 John Rind

Eier av gr.nr. 98 br.nr. 3 John Finstad Eier av gr.nr. 98 br.nr. 16 John Finstad

Eier av gr.nr. 98 br.nr. 16 John Finstad Eier av gr.nr. 98 br.nr. 8 Doris Krist

Lørenskog, 1. september 1973

Verdi kr. 1000.-



Attestert kopi av dok.nr. 1959/205/8
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:56

Side 1 av 2

Dagb.nr.205/1959.
24/1-1959.

Stemplet av embetet med kr.20,-
den 24/1-1959.

S K J Ø T E.

Undertegnede Johan Finstad, født 17/2 1919, skjøter og overdrar herved til min bror Kristian Finstad, født *1-9-1924* min eiendom parsell av Finstad øvre (gnr. 98 bnr. 3) som ved skylddelingsforretning av 6/10 1958 har fått bruksnavn Skogly B og betegnelsen gnr. 98 bnr. 16 av skyld 1 - en - øre i Lørenskog.

Parsellen overdras fri for pengeheftelser.

Overdragelsen finner sted vederlagsfritt, dog således at kjøperen betaler alle de med overdragelsen forbundne offentlige gebyrer.

Parsellen antas å ha en verdi av kr. 2 000,- totusen-0/100 kroner.

Overdragelsen skjer med påhefte av følgende servituttbestemmelser:

1. Parsellens eier har gjerdeplikten.
2. Parsellens eier har om nødvendig rett til å legge kloakk over hovedeiendommen fra parsellen. Kloakken skal eventuelt anlegges og vedlikeholdes slik at den ikke er til ulempe for hovedeiendommen.
3. Langs grensen av parsellen på hovedeiendommens grunn har parsellens eier rett til å oppta en dreneringsgrøft på inntil 50 cm bredde.

Lørenskog den *8-1-1959.*
Johan Finstad

Vi bekrefter herved at Johan Finstad har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Lørenskog, den *8-1-1959.*
Johan Louis Jacobsen
Odd Pedersen

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lørenskog den *8-1-1959.*
Ellen Finstad.

Til vitterlighet:
Johan Louis Jacobsen
Odd Pedersen



Attestert kopi av dok.nr. 1959/3011/8
Attesteringstidspunkt 2026-08-29 00:04

Side 1 av 2

Dagboknr. 3011/1959. dbf. 9/10.1959. Stpl. av emb. 9/10.59 med kr. 20,-

E R K LÆ R I N G.

Undertegnede som eier av gr.nr.98 br.nr.1 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr.98 br.nr.1 gir herved eierne av gr.nr.98 br.nr.11

"	"	"	"	"	13
"	"	"	"	"	7
"	"	"	"	"	8
"	"	97	"	"	1 og 5
"	"	95	"	"	1
"	"	"	"	"	8
"	"	98	"	"	<i>15</i>
"	"	98	"	"	<i>16</i>

rett til å føre vannledning til sine eiendommer over gr.nr.98 br.nr.1 s grunn, samt foreta all reparasjon og etterryn samme steds når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den enledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. *98* br.nr.11 gir herved eierne av gr.nr.98 br.nr.11

"	"	"	"	"	7
"	"	"	"	"	8
"	"	97	"	"	1 og 5
"	"	95	"	"	1
"	"	"	"	"	8
"	"	98	"	"	<i>15</i>
"	"	"	"	"	<i>16</i>

samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledning over gr.nr.98 br.nr.1 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. *98* br.nr.3 gir herved eierne av gr.nr.98 br.nr.7

"	"	"	"	"	8
"	"	97	"	"	1 og 5
"	"	95	"	"	1
"	"	"	"	"	8
"	"	98	"	"	<i>15</i>

samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledning over gr.nr.98 br.nr.3 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. *95* br.nr.1 gir herved eier av gr.nr.95 br.nr. *8*

samme rettigheter og pålegger dem samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledning over gr.nr.95 br.nr.1 s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppemuren i påkoplingsstedet til Lørenskog Kommunes vannledning hvis dette av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning utbragte utvendige hovedstoppemuren hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trafte bestemmelser respektert.

Enhver er kun med å dekke sin andel av anleggsomkostningene fra hovedledningen til sine private avgreninger fra fellesledningen.

forts.



Attestert kopi av dok.nr. 1959/3011/8
Attesteringstidspunkt 2026-08-29 00:04

Side 2 av 2

II

forts.

Eierne er alle ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av fellesledningen, og også for eventuelle erstatningsansvar som den felles ledning måtte forårsake. Dette er for de enkelte begrenset til den del av fellesledningen som ligger mellom hovedledningen og de enkelte egne private inntak fra fellesledningen.

For å gjøre dette klart nevnes følgende eksempel:

" Ved brudd på ledningen mellom Kvist og Feiring er reparasjon og eventuelt erstatningsansvar Feiring og de ham foranliggende mot hovedledningen avedkommende. Omkostningene skal da dekkes av Kvist og de bortenforliggende mot Rana. "

Alle er enige om at eventuelle brudd må utbedres omgående. Skulle noen måtte kjøpe vann mens reparasjon pågår skal utgiftene til vannkjøping dekkes av ham selv.

Eier av gr.nr.98 br.nr.1 <i>Hans Finstad</i> Hans Finstad	Eier av gr.nr.98 br.nr.11 + 16 <i>Kristian Finstad</i> Kristian Finstad.
Eier av gr.nr.98 br.nr.13 <i>Alf Hælen</i> Alf Hælen	Eier av gr.nr.98 br.nr.7 <i>Rolf Feiring</i> Rolf Feiring
Eier av gr.nr.98 br.nr.6 <i>Oskar Kvist</i> Oskar Kvist	Eier av gr.nr.97 br.nr. 1 og 5 <i>Gunnar Svanø-Hafstad</i> Gunnar Svanø-Hafstad <i>Karl Svanø-Hafstad</i> Karl Svanø-Hafstad <i>Olav Svanø-Hafstad</i> Olav Svanø-Hafstad <i>Dorothea Svanø-Hafstad</i> Dorothea (Svanø-Hafstad) <i>Liv Neksa</i> Liv Neksa.
Eier av gr.nr.98 br.nr.1 <i>Kristian Rind</i> Kristian Rind.	
Eier av gr.nr.98 br.nr.8 <i>Overre Rind</i> Overre Rind.	
Eier av gr.nr.98 br.nr.3 <i>Johan Finstad</i> Johan Finstad	Eier av gr.nr.98 br.nr.15 <i>Einar Finstad</i> Einar Finstad.
Eier av gr.nr.98 br.nr.16 <i>Kristian Finstad</i> Kristian Finstad.	

Når det gjelder Kristian Finstads tomt, gr.nr.98 br.nr. 16 så skal han ha rett til å kople på fellesledningen når det måtte bli aktuelt, mot å betale sin andel etter ovennevnte beregningsgrunnlag. Dermed vil han være delaktig i fellesledningen på samme betingelser som de øvrige.

Lørenskog, 11/11 1958.

Omstående erklæring er innlevert til registrering
Fjellhamar, 19 1959.
O. A. Engbrektsen

Verdi kr. 1000.-

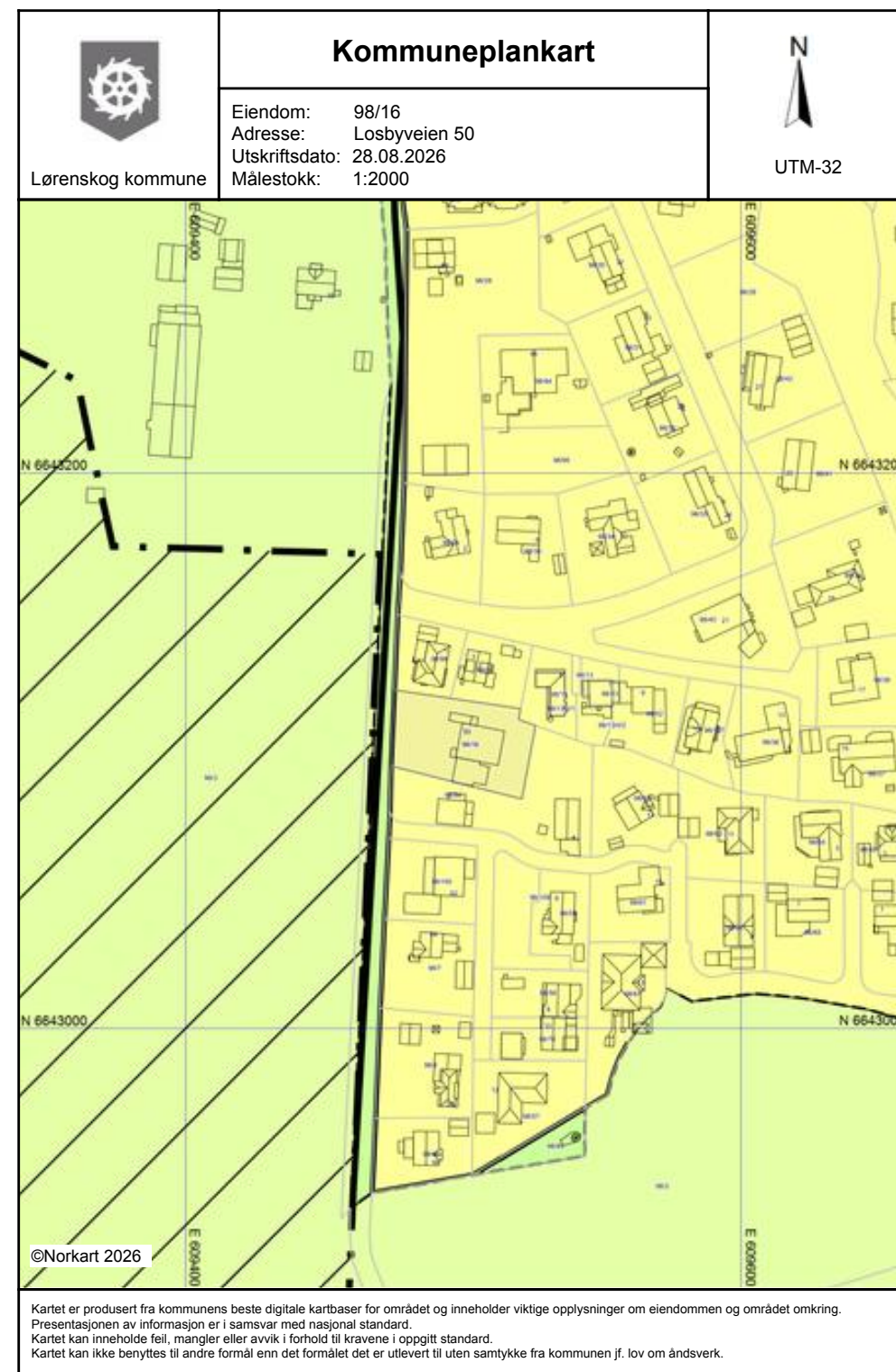


LEDNINGSKART Målestokk:1:1000
Eiendom: Gnr.: 98 Bnr.: 16 Adresse: Losbyveien 50
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL



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.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

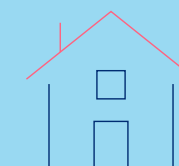
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Losbyveien 50, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 16, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260132
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no