

PROAKTIV



KONVALLVEIEN 7



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**
Brøsetveien 168,
7069 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
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Konvallveien 7, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 100, bnr. 313, i
FINSTADJORDET kommune

Prisantydning: 7.390.000,-

Omkostninger: 203.740,-

Totalpris: 7.593.740,-

Kommunale avgifter: 25.187,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1977

Soverom: 3

BRA: 142 m²

BRA-i: 142 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i rekke +
p-plass medfølger.
El.bil-lader er montert.

Tomt: 185.8 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
14	16	22	24
Entré	Stue/kjøkken	Bad	Soverom
31	34	38	40
Kjeller	Plantegninger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
42	49	101	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	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

KONVALLVEIEN 7

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!

Velkommen til Finstadjordet og Konvallveien 7! Finstadjordet er et populært boligområde utenfor Lørenskog sentrum bestående av eneboliger og småhus og er kjent for sine grønne områder og rolige atmosfære . Et naturlig valg for en barnefamilie med kort vei til skole, barnehage, ballbane, lekeplasser og Østmarka.

Rekkehuset er pent oppusset de siste årene og fremstår som et flott og familietilpasset hjem over tre etasjer. God planløsning med bl.a. tre soverom og lekkert bad i samme etasje. Sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i inngangsetasjen, med direkte utgang til uteplassene.

Ute er det solrikt med terrasse og hage vendt mot syd. Det er også terrasse ved inngangspartiet, samt både garasje i rekke m/ lader og p-plass.

Velkommen til visning!

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



FINSTADJORDET

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

Flott beliggende rekkehus på Finstadjordet i et meget familietilpasset og hyggelig nabolag. Her har barna kort vei til skoler i alle trinn, flere barnehager og fritidsaktiviteter. Rett utenfor hagen er det også fotballøkke. I tillegg er det gangavstand inn til sentrumskjernen i Lørenskog med alt av moderne servicetilbud.

Daglige innkjøp kan gjøres på Coop Extra Finstadjordet. Her er det også takeaway og frisør, samt post-i-butikk. Et annet godt alternativ er Meny på Triaden innen 15 minutters gange eller Rema 1000 Løkenhagen. I tillegg til Triaden kan Lørenskog også by på Metro senter som også har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter ca. 10 minutters kjøring unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Løkenåsveien Linje 125E	2 min 0.1 km
🚶	Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 4 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.6 km
✈️	Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet Nbda Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	10 min
🏪 Triaden Apotek	11 min

SPORT

⚽ Konvallveien balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
⚽ Løken balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
🏊 SATS Triaden	10 min
🏊 Sporty 60+	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog sykehjem	9 min
🚗 Lørenskog Kommune - Lørenskog b...	10 min



Lørenskog har veiledende inntaksområder. Det er kort sykkelavstand for barna til Finstad barneskole med SFO (1-7 trinn), Åsen barneskole samt Løkenåsen og Hammer ungdomsskole (8-10 trinn). Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager - deriblant Løken barnehage, som ligger som nærmest, samt Kløverhagen familiebarnehage. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende område som Mailand, Lørenskog og Strømmen.

I tillegg har OsloMet med et bredspektrert studietilbud beliggenhet på Kjeller.

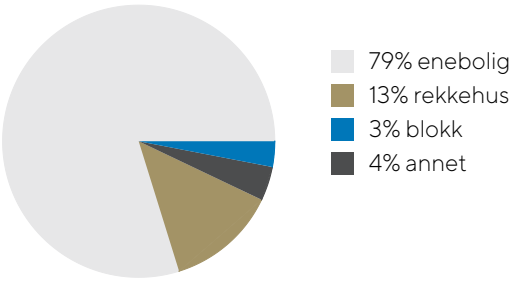
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass ligger i Gamleveien, noen minutter unna boligen. Lørenskog togstasjon ligger 8 minutter unna med bil.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker i tillegg til en rekke helsetjenester, treningssenter, bingo og bowlinghall. I Kulturhusgata finner man Lørenskog Ishall og flere forretninger som Europris, Normal, Rema 1000 og SATS som ligger i tilknytning til Metro. Metro senter har flere butikker som klesforretninger, sportsbutikker, apotek, frisører, blomster, vinmonopol samt flere serveringssteder som Sushi Mio, Les Baguette, Burger King, Dominos og Bislett Kebab House.

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 samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i nærliggende områder. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall, flere treningssentre og tennisanlegg. Boligen har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Sykkelavstand til Langvannet med fine turområder og badeplasser, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann.

BOLIGMASSE



Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårdskafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrangeparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Bebyggelse

Sentrumsnært og barnevennlig boligområde bestående av varierende bebyggelse.

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.9 km

BARNEHAGER

Sørli barnehage (1-6 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	7 min 0.6 km



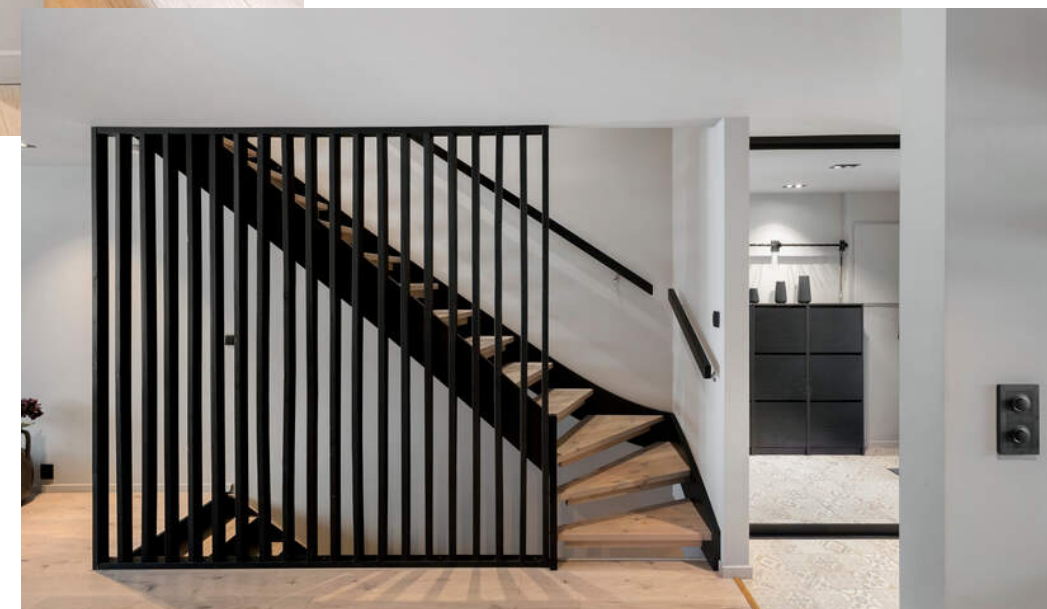


GARASJE UTENFOR MED
EL.BIL-LADER



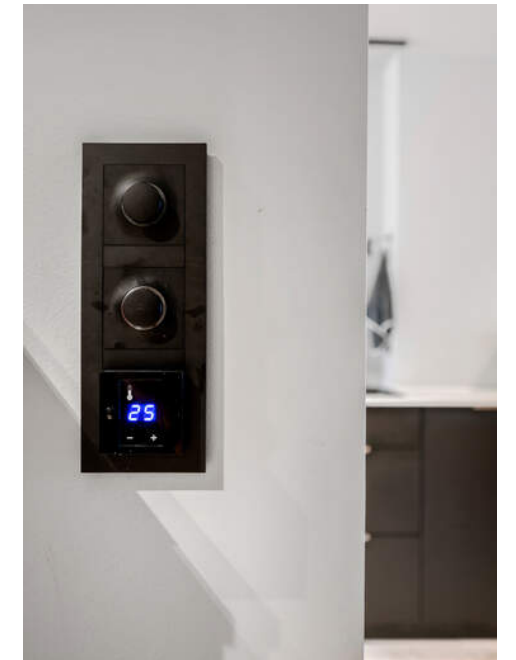


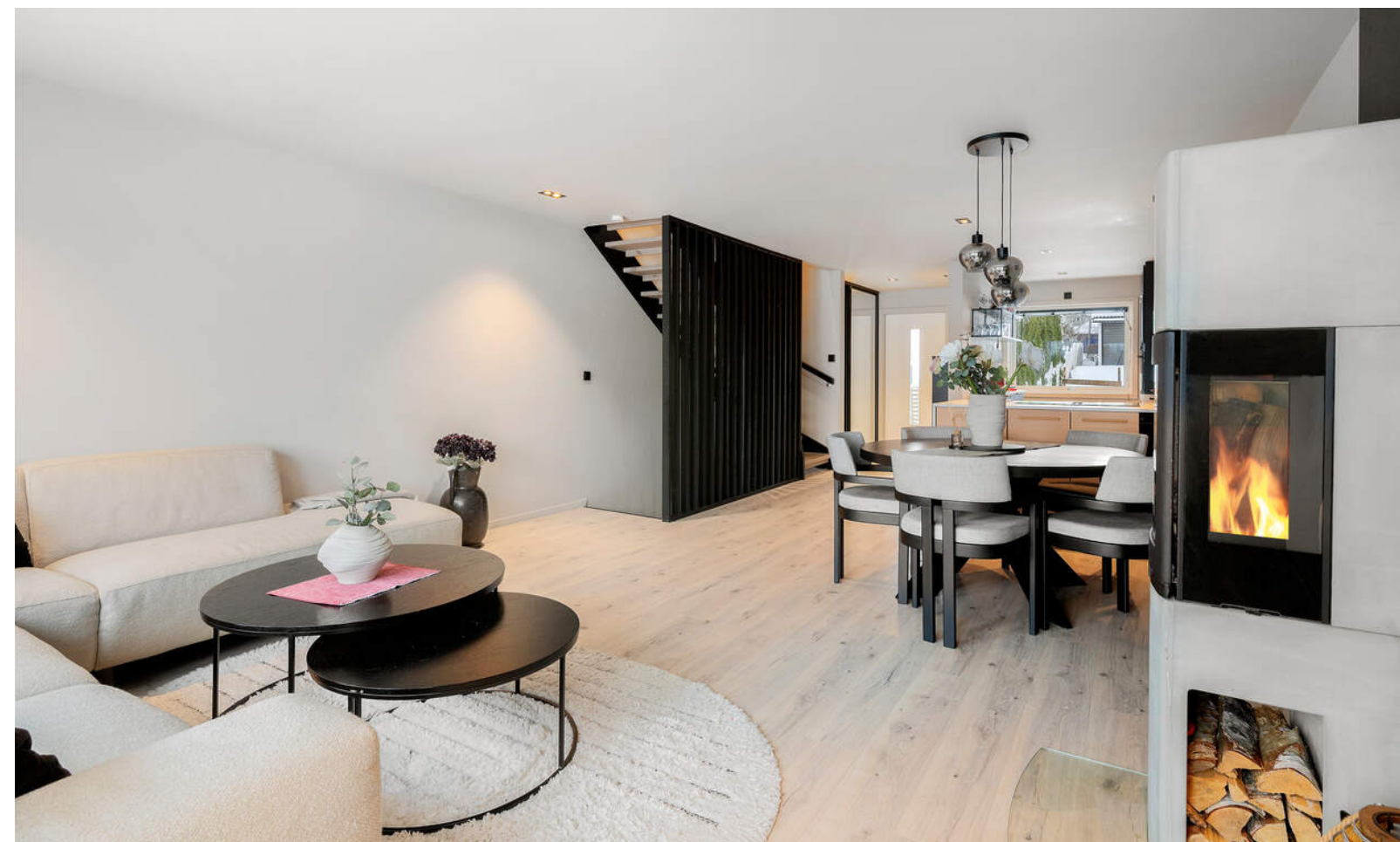
FLOTT TRAPPELØP
MED SPILER



VELKOMMEN INN!

I entreen er det integrert skyvedørgarderobe med speilfronter som skaper en fin orden i hverdagen. Ytterdør med praktisk kodelås og glassfelt i midten.





STUE OG KJØKKEN

Lekker kjøkken fra Kviki i åpen løsning mot stuen. Et sosialt utformet kjøkken med kokesonen vendt mot spisestuen, rikelig med benkeplass og hvitevarer av god kvalitet. Innredning med lyse og mørke slette fronter og laminert benkeplate. Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Integrert kokeapp, komfyr, kjøleskap, vinskåp og oppvaskmaskin. Kullfiltervifte nedfelt i kokeapp.







GJENNOMGÅENDE OG MODERNE

Gjennomgående lysinnslipp, lyse fargetoner og flott uteplass i enden. God plass til en avslappende sofalounge, mediemøblement og spisestue fint plassert i nærheten av kjøkkenet. God varme fra peisovnen med innfelt vedhylle under.

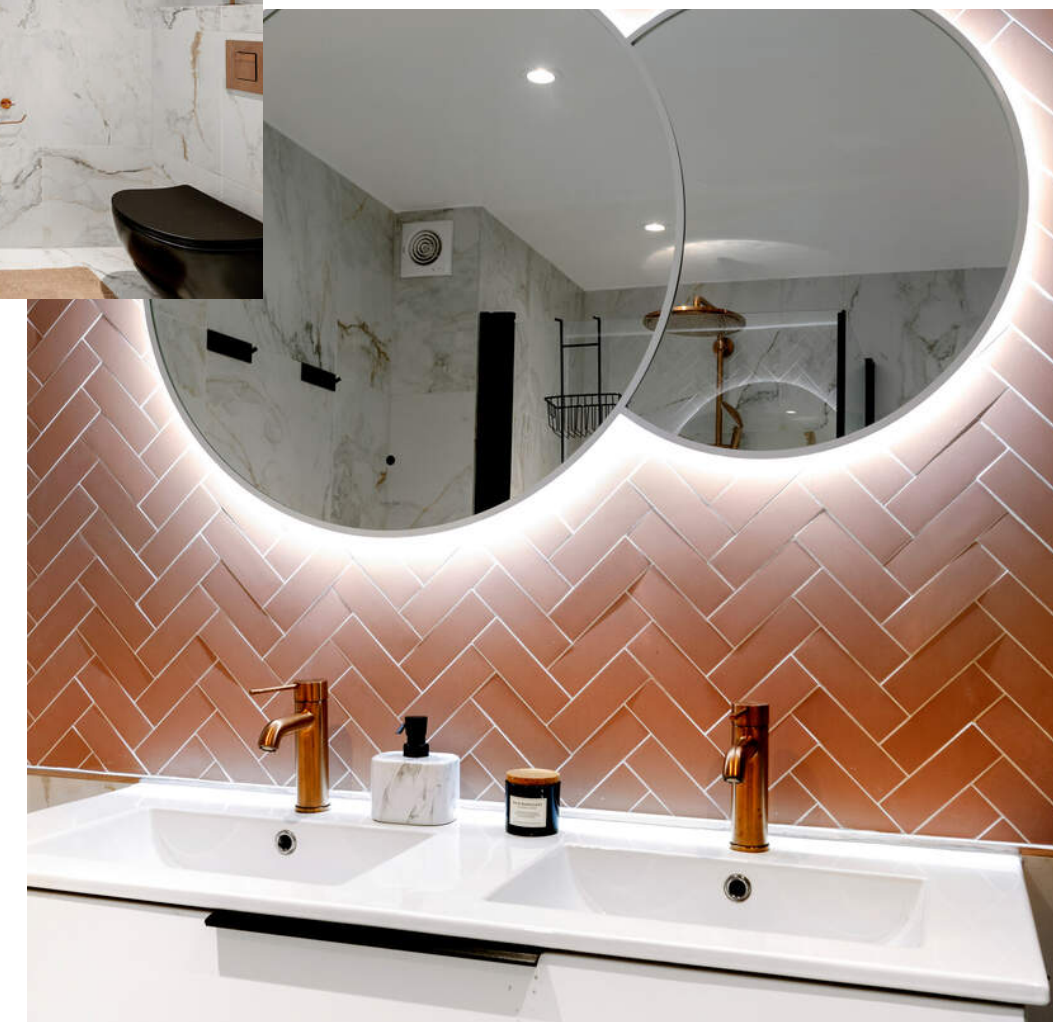




TOTALOPPUSSET I 2021

Mellom soverommene ligger et særdeles flott baderom som ble totaloppusset i 2021.

Lekre flisvalg som harmonerer nydelig med detaljene i sort, messing og hvitt. Behagelig gulvvarme og diskret downlightsbelysning i taket. Komplette utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj bak glassvegger, dobbel servant med skuffeseksjon og speil med integrert belysning over. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Bygget etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger, faktura, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer fra utførende entreprenører og udaterte bilder.



TRE SOVEROM I 2. ETASJE

I 2. etasje ligger tre soverom hvor det største rommet måler ca. 13,9 kvm. Alle soverommene har god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Integrert skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.







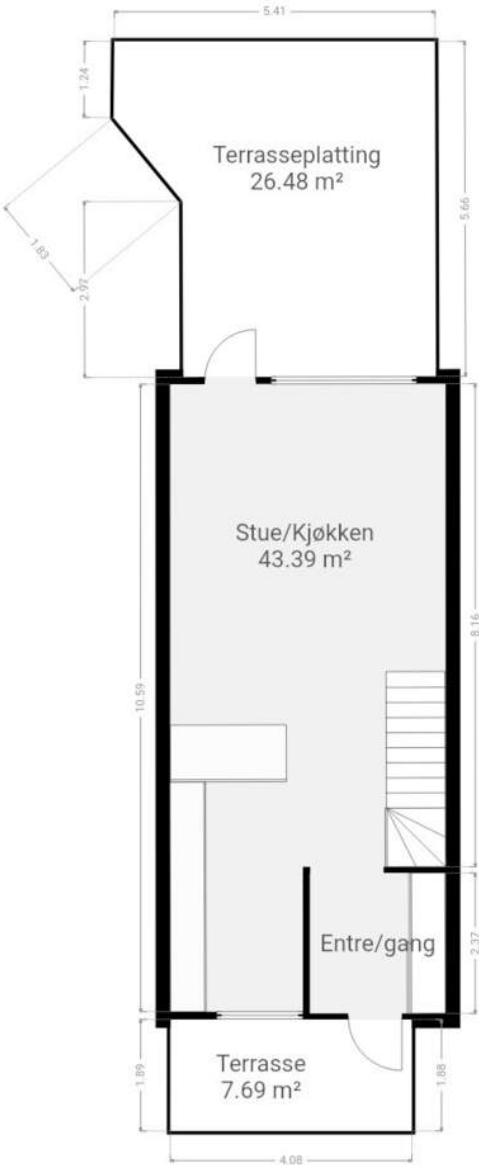


Kjeller

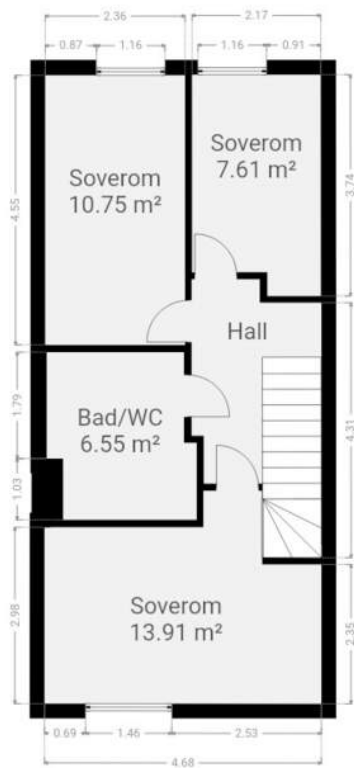




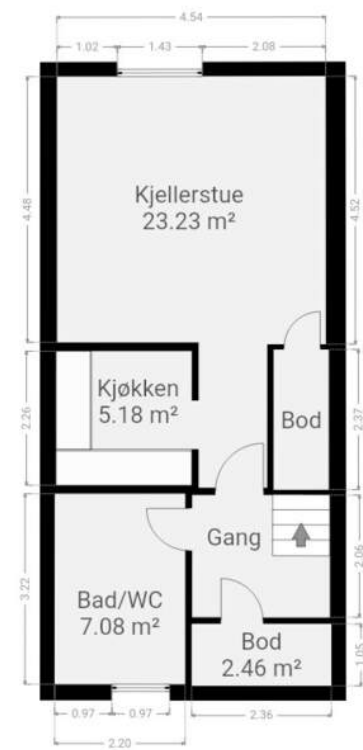
PLANTEGNINGER



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. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



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. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



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. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Garasjeplass i rekke + p-plass medfølger.
El.bil-lader er montert.

Tomtestørrelse

185 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har en hyggelig inngangsterrasse i front med plass til liten sittegruppe eller barnevognen. Fra stuen er det utgang til en terrasseplatting med tilhørende hage, vendt mot solrike syd. Her er det god plass til sittegruppe, grillen og solsenger. Hagen er opparbeidet med plenarealer, heller og hekk mot naboen. Godt med tumleplass for både liten og stor, både på sommeren og på vinterstid.

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 TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Noe svertesopp i nordlig retning og noe oppsrukket/tørr kledning mot syd.
- Takkonstruksjon/loft: Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Synlig mugg i randen av glassene/karmen på soverommene.
- Kjellervindu på badet: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Overflater: Det er registrert sprekkdannelse i skjøtene mellom enkelte laminatbord i 1.etasje. Dette er også registrert i entreen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Bad i 2. etasje: Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg i dusjhjørnet.
- Bad i kjeller: Det er registrert sprekkdannelse i pusset overflate på vegg utenfor dusjonen. Veggen fremstår som pusset direkte på betong. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken i 1. etasje: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
 - Kjøkken i kjeller: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Kjøkkenet fremstår som nytt, men vann- og avløpsinstallasjoner var ikke tilkoblet på befaringsdagen. Oppvaskkum, armatur og tilknyttede installasjoner kunne derfor ikke funksjonstestes med hensyn til trykk, avrenning og tetthet. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
 - Vannledninger - rør-rør: Det er registrert manglende eller utilstrekkelig klamring/innfesting av enkelte vannrør i bod. Rørene ligger delvis løst og er ikke forskriftsmessig festet til underlaget.
 - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder stammer og forgreninger.
 - Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige ledninger.

- Boligen har fått følgende TG-IU:
- Terrasseplatting på hageside og ved inngangsparti: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
 - Utvendig trapp ved inngangspartiet og ved terrasse: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;
- Utvendige trapper; Rekkverkshøyde. Mangler rekkverk i trappen.
- Innvendige trapper; Rekkverkshøyde. Åpninger i rekkverk og mellomtrinn. Mangler håndløper i trappen. Mangler rekkverk i trappen.
- Radon; Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.
- Brannsikkerhet; Slukkeutstyr. Varslingsutsyr(røykvarslere) Rømningsveier; Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Berederen er ikke besiktiget da denne stod bak et kjøsekap i boden på befaringsdagen. Berederen er flyttet til dagens lokasjon av eier som er rørlegger.

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.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 17. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- 2023: Nytt sluk og rør i rør til dusj servant vaskemaskin og innebygd wc.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;

- 1. etasje: entré/gang, stue og kjøkken.
- 2. etasje: tre soverom, bad og trapperom/gang.
- Kjeller: gang, stue, bad, kjøkken og to boder.

Terrasser.

Garasje i felles rekke.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

1. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

2. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 34 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.

- 1.etasje er målt til 49,2 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 49 m²
- 2.etasje er målt til 49,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 50 m²
- Kjelleretasjen er målt til 46,3 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 46 m²

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Romslig og innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk. I entreen er det integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter som skaper en fin orden i hverdagen. Det er også plass til knaggrekke og skoskap langs den andre veggen. Ytterdør med praktisk kodelås og glassfelt i midten.

Innenfor entreen ligger et lyst og sosialt allrom med stue og kjøkken. Gjennomgående lysinnslipp, lyse fargetoner og flott uteplass i enden. God plass til en avslappende sofalounge, mediemøblement og spisestue fint plassert i nærheten av kjøkkenet. God varme fra peisovnen med innfelt vedhylle under.

Lekkert kjøkken fra Kvik i åpen løsning mot stuen. Et sosialt utformet kjøkken med kokesonen vendt mot spisestuen, rikelig med benkeplass og hvitevarer av god kvalitet. Innredning med lyse og mørke slette fronter og laminert benkeplate. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin. Kullfiltervifte nedfelt i koketoppen.

2. etasje:
I 2. etasje ligger tre soverom hvor det største rommet måler ca. 13,9 kvm. Alle soverommene har god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Integrert skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

Mellom soverommene ligger et særdeles flott badерom som ble totaloppusset i 2021. Lekre flisvalg som harmonerer nydelig med detaljene i sort, messing og hvitt. Behagelig gulvvarme og diskret downlightsbelysning i taket. Komplett utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj bak glassvegger, dobbel servant med skuffeseksjon og speil med integrert belysning over. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Bygget etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger, faktura, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer fra utførende entreprenører og udaterte bilder.

Kjelleretasje:
Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent som rom for varig opphold. Les mer under punkt om ferdigattest.

I kjelleretasjen finner vi en ekstra stue som gir familier med barn økt spillerom i hverdagen. Her er det god plass til sofagruppe, hjemmekontor eller kanskje et bordtennisbord? Nymalte overflater, downlightsbelysning og nytt gulv med underliggende varme.

Bod innredet med kjøkken. Ny innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med kum og kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Badet i kjelleren ble oppgradert i 2023. Her er det flislagt gulv med sokkelflis, delvis flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant, veggmontert toalett og dusj med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Ca. 300 liters varmtvannstank plassert i boden i kjelleren, tilkoblet waterguard, ifølge eier.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Peis i stue.
- Varmekabler på bad.
- Varmefolie i entré, stue og kjøkken i 1. etasje samt i kjellerstuen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing datert 05.10.2020.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.667.931,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.671.722,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

25.187,- for 2025

Info eiendomsskatt

Innføres i løpet av 2026.

Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.

Her er hele regnestykket for din bolig: ((7 400 000 kr * 0.7) - 100 000 kr) * 0.001 = 5 080 kr per år.

Eiendomsskatt

5.080,- for 2026

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

Kommunale avgifter, eget strømforbruk, fiber, husforsikring, alarm m.m.

Fiber fra Global Connect kr. 1000,-
Husforsikring ca kr. 9000,-
Strømforbruk: 20-25.000 kwh.

Sammen med de 3 øvrige husene i rekken så innbetales det kr. 500,- pr mnd som skal dekke felles vedlikehold som maling av husene, brøyting etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.09.1981.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
2.etasje; Fremstår i all hovedsak som tegnet på byggetegninger, men det er ett rom der det er bad og toalettrom separat på tegninger.

1.etasje; Entre/gang er noe større enn på tegninger og kjøkkenet er åpnet opp.

Ovennevnte endringer utløser ingen søknadsplikt normalt sett.

Kjeller; Etasjen er i all hovedsak benyttet som oppholdsrom, men er bygget som sekundærrom.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent som rom for varig opphold. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Fasade; Dagens eier har endret fasade på hagesiden ved å bytte plass på balkongdør og stuevindu. Ikke omsøkt.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 18. september 1981

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/313:
14.12.1979 - Dokumentnr: 8592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:243
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:313

Kjerneinformasjon

01.01.2024 - Dokumentnr: 169934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:313

19.02.2026 - Dokumentnr: 197796 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
Elektronisk innsendt

14.12.1979 - Dokumentnr: 8592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:243
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:313

01.01.2024 - Dokumentnr: 169934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:313

3222/100/315:
14.12.1979 - Dokumentnr: 8592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:243
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:313

01.01.2024 - Dokumentnr: 169934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:313

19.02.2026 - Dokumentnr: 197796 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
Elektronisk innsendt

14.12.1979 - Dokumentnr: 8592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:243
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:313

01.01.2024 - Dokumentnr: 169934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:313

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplanen datert 1971. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2023. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos 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.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
184 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

185 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
203 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 575 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 593 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Kjerneinformasjon

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.

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/boligkjoper/>.

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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Besnik Daci

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag på 07%,
Etablering kr 15 000,-
Visninger 2500,-
Markedspakke 25800,-
Oppgjør 6900,-

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markeds plasser 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

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.

Boligselgerforsikring

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



VEDLEGG



Energiattest



Adresse Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264268
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150729033
Gårdsnummer 100	Bruksnummer 313
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 142,0 m²	Oppvarmet bruksareal 142,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 220,47 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 253,32 kWh/m²	Totalt levert pr. år 37 998 kWh
--	---



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 100, bnr. 313

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 Rapportdato: 25.02.2026 Oppdragsnr.: 20000-1832 Referansenummer: BN3565
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturelt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico 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@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 2 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 3 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 4 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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 1977 og er med det ca 48 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Av kjente oppgraderinger er det skiftet tak i 2003 og etterisolert, skiftet kledning og vinduer/balkongdør i 2008. Innvendig er det et bad i kjelleren og kjøkken som er oppgradert av dagens eier. Tidligere eier har i botiden oppgradert det meste av overflater, inkludert bad og kjøkken i 1.etasje, samt oppgradert overflatene i kjelleren. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Det er gjort enkelte observasjoner av forhold som vil kreve utbedringer på kort og litt lengre sikt. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med papp.

Kommentar;
Det er gitt opplysninger om at taktekkingen ble skiftet rundt 2003, men dette er ikke bekreftet med sikkerhet. Vurderingen er kun basert på alder, da taket var dekket med snø og det ikke var klargjort stige til befaringsdagen. Egen besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Kommentar;
Konstruksjon fra byggeår, men det er utført etterisoleringstiltak i ettertid. Det er også skiftet kledning. Det er naturlig at dette skjedde samtidig med skifte av vinduer rundt 2008, men dette er ikke bekreftet.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Observasjonen er gjort fra balkongdøren på stuen og dreier seg om et svært begrenset område.

W-takstoler i tre. Adkomst via luke i himlingen i gangen. Lufting i gesimser i begge himmelretninger.

Kommentar;
Løftet var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring, og gulvflater samt deler av yttertakets underside var dekket av lagrede gjenstander. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater uten demontering eller omfattende flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Trevinduer med koblet glass

Malt hovedytterdør med glassfelt

Malt balkongdør i tre.

Terrasse i trevirke med adkomst fra gangen og fellesområder.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og hage.

Tretrapp med adkomst ved inngangspartiet

Tretrapp med adkomst fra stue til terrasseplattung/hage

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Tapetserte, plateslåtte og malte vegg flater. Malte himlingsplater og panel(Innvendige tak).

Kommentar;
Overflater i boligen i all hovedsak oppgradert av tidligere eier og dagens eier.

Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;
1.etasje;
Lasernen ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet.

2.etasje;
Lasernen ble plassert på gulvet i gangen mellom 2 soverom i syd/østlig retning.
Elementpipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1.etasje.

Kommentar;
Pipen er fra byggeår, men ildstedet er montert i regi av dagens eier i 2023, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom uten å avdekke verdier utenfor normalen. Normal nivå i hulrom. Det ble også kjent etter med hånden på muren og det var ingen tegn til fuktighet på grunnmuren bak utforing.

Kommentar;
Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det er størst sannsynlighet for fukt og mulig å gjennomføre. Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en sluk utforing.

Boligen har malt/lakkert tretrapp mellom 1 og 2.etasje.

Boligen har malt tretrapp med laminat på trinnene mellom 1.etasje og kjelleren.

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Kommentar;
Enkelte av dørene er nyere og enkelte av dørene er stedvis antatt fra

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 5 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

Bad/wc 2.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og 2 x ettgreps blande batteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kasse ved dusjen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger, faktura, samsvarserklæringer og kontrollerkjøringer fra utførende entreprenører og udaterte bilder.

Plastsluk uten synlig membran i klemring. Membranen er dokumentert.

Kommentar:
Det foreligger ingen uavhengig kontroll, men annen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Sluket bør i tillegg renses. Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blant annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjonen..

Bad/wc kjeller;
Flislagte gulv med sokkelflis, delvis flislagte og malte vegger. Malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blande batteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av eier i 2023, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 22 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 50 mm

Det er plastsluk og smøremembran i gulvet, ifølge eier.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsoner mot yttervegg og nabo. Det ble i steden målt med pigger i villen fra boden tilstøtende badet.

KJØKKEN
Kjeller;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet nytt og ubrukt.

1.etasje;
Mørke slette fronter og laminert benkeplate. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel komposittkum med ettgreps blande batteri. Integrert koketopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Waterguard etablert. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør system med fordelingskap på badet i 2.etasje og i kjelleren. Vanninntak og stoppekraner til badene i skapene. Hovedstoppekran bak luken ved toalettet i kjelleren.

Kommentar;
Deler av røranlegget ble oppgradert av tidligere eier i 2021 og resten av anlegget ble oppgradert av dagens eier i 2023, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Boligen har to fordelerskap for rør-i-rør-system. Skapet i 2.etasje var avlåst på befaringsdagen, og nøkkel var ikke tilgjengelig. Skapet ble derfor ikke inspisert. Som følge av manglende tilgang er det ikke kontrollert om fordelerskapet har tilfredsstillende lekkasjesikring, tetting rundt gjennomføringer, avrenning til sluk eller eventuelle tegn til lekkasje. Vurderingen av vanninstallasjonen baserer seg derfor på opplyst alder, synlige deler av anlegget og begrenset inspeksjon.

Avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Naturlig ventilasjon, men med mekanisk avtrekk fra badet i kjelleren og 2.etasje. Denne typen ventilasjon avviker ikke fra oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/anbefalinger. Det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Ca 300 liters varmtvannstank plassert i boden i kjelleren, tilkoblet waterguard, ifølge eier.

Kommentar;
Berederen er ikke besiktiget da denne stod bak et kjøleskap i boden på befaringsdagen. Berederen er flyttet til dagens lokasjon av eier som er rørlegger.

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. 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 og downlights.

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuksikring/grunnmursplast under trapp/terrasse ved inngangspartiet

Betonggrunnmur.

Kommentar;
Grunnmur er fra 1977. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, 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 kan derfor ikke utelukkes.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Snødekte forhold gjør at det er vanskelig å beskrive og vurdere terrengforholdene.

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

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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

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

2.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på byggetegninger, men det er ett rom der det er bad og toalettrom separat på tegninger.

1.etasje;
Entre/gang er noe større enn på tegninger og kjøkkenet er åpnet opp.

Ovennevnte endringer utløser ingen søknadsplikt normalt sett.

Kjelleren;
Etasjen er i all hovedsak benyttet som oppholdsrom, men er bygget som sekundærrom.

Dersom rommene i kjelleren lovlig skal benyttes som primærareal(rom for varig opphold), vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

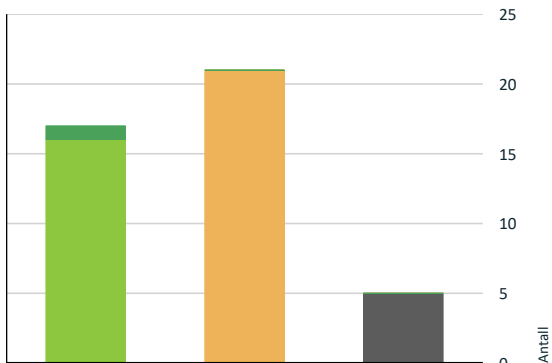
Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inntil fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Terrasseplattning på hageside
- Utvendig > Terrasse ved inngangsparti
- Utvendig > Utvendige trapp ved inngangspartiet
- Utvendig > Utvendige trapp til terrasse

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 8 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Kjellervindu på badet	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - Rør-rør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 9 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tettet med papp.

Kommentar;
Det er gitt opplysninger om at taktekkingen ble skiftet rundt 2003, men dette er ikke bekreftet med sikkerhet. Vurderingen er kun basert på alder, da taket var dekket med snø og det ikke var klargjort stige til befaringsdagen. Egen besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når taktekkingen begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Dersom pipen er høyere enn 1,2 meter målt på korteste side, stilles det krav om feieplattform eller annen sikker atkomst for feiing og tilsyn. Manglende løsning kan føre til pålegg fra feiervesenet ved neste kontroll. I henhold til Forskrift om brannforebygging § 6, skal eier sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget etter varsel om feiing eller tilsyn. Dersom dette ikke er ivarettatt, anses anlegget å ha mangelfull sikkerhet ved kontroll og feiing. Det er følgende en sjanse for at pipen ikke feies.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Kommentar;
Konstruksjon fra byggeår, men det er utført etterisoleringstiltak i ettertid. Det er også skiftet kledning. Det er naturlig at dette skjedde samtidig med skifte av vinduer rundt 2008, men dette er ikke bekreftet.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Observasjonen er gjort fra balkongdøren på stuen og dreier seg om et svært begrenset område.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 10 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Punkt 2;
Noe svertesopp i nordlig retning og noe oppsprukket/tørr kledning mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Punkt 1;
Lusing bør etableres for å sikre konstruksjonen bedre mot gnagere. Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampspærre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygieneproblemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

Punkt 2;
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 trevirket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre. Adkomst via luke i himlingen i gangen. Lufting i gesimser i begge himmelretninger.

Kommentar;
Lofet var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring, og gulvflater samt deler av yttertakets underside var dekket av lagrede gjenstander. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater uten demontering eller omfattende flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Feil utførelse av skille mellom boligdel (varm del) og kaldloft kan føre til fuktskader (sopp/råte). Det var tegn/symptomer på feil utførelse på befaringsdagen i form av svertesopp/misfarging på rupanel. Det er ukjent når dette stammer fra, men kan ha vært slik i lang tid. Det er gjort observasjoner av utett loftsluke og gjennomføring ved downlights over trapp. Slike utettheter kan gjøre at varm fuktig inneluft stiger opp og treffer undertaket, for deretter å kondensere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av lufttetthet ved luke og dampsperrens utførelse, spesielt rundt gjennomføringer som downlightskasser. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader i undertak og bærende konstruksjoner. Utsatte områder av undertaket bør rengjøres og eventuelt behandles for soppvekst. Tiltak må utføres slik at årsaken fjernes, ikke bare symptomene.



Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 11 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Synlig mugg i randen av glassene/karmen på soverommene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ventilasjonen i boligen (avtrekksvifter + tilluft via klaffventiler) virker å fungere som normalt, så det antas at det er bruken som er mangelfull. Tørring av klær, dusjing, utånding fra mennesker o.l øker fuktbelastningen i boligen og bruk av avtrekksystemer er derfor særdeles viktig.

Kondens på glass og påfølgende muggvekst kan gi dårligere inneklima og redusert levetid på tilgrensende materialer. Forholdet bør følges opp ved å etablere bedre tilgang på friskluft (f.eks. veggventil eller spalteventil i vindu, se bygningsdelen ventilasjon), jevnlig utlufting, og fjerning av mugg med egnede midler. Det anbefales å trekke plissegardiner delvis opp i perioder med høy luftfuktighet, for å sikre sirkulasjon og redusere kondensfare.



Kjellervindu på badet

Trevinduer med koblet glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduet per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler. Det bemerkes at vinduet, som trolig er fra byggeår, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Balkongdør

Malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 12 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ytterdør

Malt hovedytterdør med glassfelt

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrasseplattting på hageside

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og hage.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Terrasse ved inngangsparti

Terrasse i trevirke med adkomst fra gangen og fellesområder.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Utvendige trapp ved inngangspartiet

Tretrapp med adkomst ved inngangspartiet

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Utvendige trapp til terrasse

Tretrapp med adkomst fra stue til terrasseplattning/hage

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 13 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Laminat på gulv. Tapetserte, plateslätte og malte vegg flater. Malte himlingsplater og panel(Innvendige tak).

Kommentar:

Overflater i boligen i all hovedsak oppgradert av tidligere eier og dagens eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i skjøtene mellom enkelte laminatbord i 1.etasje. Dette er også registrert i entreeen Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Laminat legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekkdannelse oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede skjøter gir redusert estetisk inntrykk og kan over tid utvikle seg til ytterligere sprekker eller oppflising. Området er spesielt utsatt dersom det utsettes for fukt. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere lokal utbedring eller utskifting dersom sprekken forverres eller påvirker brukskvaliteten.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet.

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i gangen mellom 2 soverom i syd/østlig retning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er målt avvik/skjevheter på gulvoverflater utover normalen på tilfeldige punkter i boligens 1 og 2.etasje. Fra leilighetskillevegg til leilighetskillevegg(l boligens bredde) er det målt ca 22 mm skjevt i 1.etasje. I 2.etasje er det målt opp til 28 mm nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt. Det er ukjent når og hvordan dette oppstod, men stammer antatt fra byggetiden og har antagelig alltid vært slik.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 14 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1.etasje.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår, men ildstedet er montert i regi av dagens eier i 2023, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.

Sotlukestein er kompensereende tiltak, som også kan vurderes istedenfor plate ildfast plate under.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Måling av relativ fuktighet i hulrom uten å avdekke verdier utenfor normalen. Normal nivå i hulrom. Det ble også kjent etter med hånden på muren og det var ingen tegn til fuktighet på grunnmuren bak utforing.

Kommentar;

Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det er størst sannsynlighet for fukt og mulig å gjennomføre. Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en sluk utforing.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hultaking foretatt 17/2-2026



TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp mellom 1 og 2.etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 15 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Innvendige trapper - til kjeller

Boligen har malt tretrapp med laminat på trinnene mellom 1.etasje og kjelleren.

Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Kommentar:
Enkelte av dørene er nyere og enkelte av dørene er stedvis antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og 2 x ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kasse ved dusjen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger, faktura, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer fra utførende entreprenører og udaterte bilder.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv og varmekabler. Det er målt fall fra terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg i dusjhjørnet. Det er trolig utviklet svertesopp som følge av fukt og mangelfull rengjøring over tid. Lite bruk av ventilasjon og oppvarming, kombinert med utilstrekkelig renhold i dusjonen. Det er også mulig at det forekommer vannansamling i hjørnene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 16 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Silikonfugene må skjæres vekk og det må etableres nye silikonfuger. Vær forsiktig med bakenforliggende membran ved skjæring av fuger – dette bør utføres av fagperson. Dersom svertesopp får utvikle seg over tid, kan det gi lukt og misfarging. Svertesopp i fuger er som regel ikke skadelig i seg selv, men bør fjernes for å unngå videre vekst og opprettholde et hygienisk våtrom. For å hindre at svertesoppen kommer er ventilasjon, temperatur og renhold i dusjonen viktig, da utilstrekkelig rengjøring og dårlig uttørkingsevne vanlige årsaker til problemet.



2.ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membran i klemring. Membranen er dokumentert.

Kommentar:
Det foreligger ingen uavhengig kontroll, men annen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Sluket bør i tillegg renses. Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blant annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Slett lys innredning med 2 nedfelte servanter. Speil med lys over. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med spalte for tilluft mellom dørblad og terskel.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 17 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD/WC

TO 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjonen..

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 17/2-2026



KJELLER > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv med sokkelflis, delvis flislagte og malte vegger. Malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av eier i 2023, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 18 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelse i pusset overflate på vegg utenfor dusjonen. Vegg fremstår som pusset direkte på betong. Sprekkdannelsen vurderes som en typisk riss-/bevegelsessprekk som kan oppstå som følge av svinn i puss, mindre bevegelser i underlaget eller temperatur- og fuktvariasjoner over tid. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag eller løs puss i området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekken har i utgangspunktet ingen vesentlig betydning for veggens funksjon, men kan over tid føre til videre oppsprekking eller redusert estetisk kvalitet. Det anbefales å overvåke utviklingen. Ved ønske om utbedring kan sprekken åpnes, armeres ved behov og repareres med egnet puss -/sparkelprodukt før overflatebehandling.



KJELLER > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 22 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 50 mm

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran i gulvet, ifølge eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ved visuell besiktigelse av sluket, ble det ikke avdekket noen form for filt/membran i /ved slukets klemring.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til skjult løsning. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige ut fra observasjoner gjort ved befaring.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 19 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på veggen over dusjen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er minimal spalte for tilluft mellom dørblad og terskel

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spalte bør være 20 mm for å sørge for tilstrekkelig tilluft og god sirkulasjon i rommet.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

KJELLER > BAD/WC

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Dusjoner mot yttervegg og nabo. Det ble i steden målt med pigger i svillen fra boden tilstøtende badet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling med pigg i sville utført 17/2-2026

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Mørke slette fronter og laminert benkeplate. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Waterguard etablert.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

En komfyrvakt overvåker bruken av komfyren og kutter strømmen automatisk dersom det oppstår farlige situasjoner, som overoppheting eller glemt koking. Å installere komfyrvakt er derfor et enkelt og viktig tiltak for å øke brann sikkerheten hjemme.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med lite øvrig ventilasjon gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Det var ikke etablert eller dokumentert lekkasjesikring (f.eks. Waterguard eller tilsvarende automatisk avstengningssystem) på befaringsstidspunktet. I rom uten sluk stilles det krav til sikring mot utilsiktet vannlekkasje.

Punkt 2;
Kjøkkenet fremstår som nytt, men vann- og avløpsinstallasjoner var ikke tilkoblet på befaringsdagen. Oppvaskkum, armatur og tilknyttede installasjoner kunne derfor ikke funksjonstestes med hensyn til trykk, avrenning og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Punkt 1;
Dersom lekkasjesikring ikke etableres før kjøkkenet tas i bruk, vil det foreligge økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Punkt 2;
Manglende tilkobling medfører at eventuelle feil ved koblinger, avløp eller gjennomføringer ikke kan avdekkes før anlegget settes i drift. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med lite øvrig ventilasjon gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - Rør-rør

Rør i rør system med fordelingskap på badet i 2.etasje og i kjelleren. Vanninntak og stoppekraner til badene i skapene. Hovedstoppekran bak luken ved toalettet i kjelleren.

Kommentar;
Deler av røranlegget ble oppgradert av tidligere eier i 2021 og resten av anlegget ble oppgradert av dagens eier i 2023, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Boligen har to fordelerskap for rør-i-rør-system. Skapet i 2.etasje var avlåst på befaringsdagen, og nøkkel var ikke tilgjengelig. Skapet ble derfor ikke inspisert. Som følge av manglende tilgang er det ikke kontrollert om fordelerskapet har tilfredsstillende lekkasjesikring, tetting rundt gjennomføringer, avrenning til sluk eller eventuelle tegn til lekkasje. Vurderingen av vanninstallasjonen baserer seg derfor på opplyst alder, synlige deler av anlegget og begrenset inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende eller tilstrekkelig klamring/innfesting av enkelte vannrør i bod. Rørene ligger delvis løst og er ikke forskriftsmessig festet til underlaget. Vannrør skal være tilstrekkelig klamret for å hindre bevegelse, belastning på koblinger og mekanisk påvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende klamring kan medføre bevegelse i rørene ved trykkendringer eller mekanisk påvirkning. Over tid kan dette gi økt belastning på koblinger og gjennomføringer, med risiko for lekkasje. Det anbefales at rørene festes med egnet klamring i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende normkrav.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 22 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder stammer og forgreninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømming 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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, men med mekanisk avtrekk fra badet i kjelleren og 2.etasje. Denne typen ventilasjon avviker ikke fra oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/anbefalinger. Det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 300 liters varmtvannstank plassert i boden i kjelleren, tilkoblet waterguard, ifølge eier.

Kommentar;
Berederen er ikke besiktiget da denne stod bak et kjøleskap i boden på befaringsdagen. Berederen er flyttet til dagens lokasjon av eier som er rørlegger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. 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 og downlights.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 23 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Spørsmål til eier**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja nytt bad i kjeller og kjeller stuen spotlight og kjøkknet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?); Ja alt er utført

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja har sendt dokumentasjon jeg har fått til truls

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei har ikke opplevd det
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Generelt om anlegget**
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger oppgradert i 2021 av tidligere eier. Dagens eier har i ettertid pusset opp bad, etablert kjøkken og utført enkelte utvidelser. Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidet fra 2021, men ikke på utvidelser utført av dagens eier.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av tidligere arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det er i tillegg registrert at jordingsleder (utjevningsforbindelse) til slukrust på bad ikke er tilkoblet sluket. I våtrom skal ledende deler som sluk inngå i lokal utjevningsforbindelse for å redusere risiko for spenningsforskjeller ved feil i det elektriske anlegget.

Manglende tilkobling kan medføre økt risiko for personskade ved eventuell feilstrøm eller spenningssetting av ledende deler i våtrommet. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik.

Det anbefales kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å:

Verifisere korrekt jording/utjevningsforbindelse i våtrom.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 24 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Gjennomgå de deler av anlegget hvor dokumentasjon mangler.

Avklare om arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk.

Generell kommentar

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.

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.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuksikring/grunnmursplast under trapp/terrasse ved inngangspartiet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenssystemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt for tilstopping eller funksjonssvikt, selv om det ikke foreligger akutte symptomer. Det anbefales jevnlig ettersyn. Ved første tegn til unormal fukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning i kjelleryttervegg, misfarging, saltutslag og på sikt skade på bygningsmaterialer.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur.

Kommentar;
Grunnmur er fra 1977. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, 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 kan derfor ikke utelukkes.

TO 4 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Snødekte forhold gjør at det er vanskelig å beskrive og vurdere terrengforholdene.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 25 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forskenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvreis, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlast. 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, trykkløst eller misfarging på vannet.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 26 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsveier;
Kjelleren er innredet med rom benyttet til opphold. Det er ikke etablert godkjent rømningsvei direkte til det fri fra disse rommene. Rømning er kun mulig via intertrapp, og tilgjengelige vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu med hensyn til fri åpning og størrelse. Kjellerens oppholdsrom oppfyller derfor ikke krav til rømningsforhold etter gjeldende byggt tekniske sikkerhetskrav.

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

Utvendig trapp;
Gjelder utvendig trapp fra stuen til terrasseplattingen.

Brannsikkerhet;
Mangler røykvarslere i 2.etasje jeg fant heller ikke godkjent slukkeutstyr.

Innvendig trapp;
Det bemerkes at trappene mangler håndløpere og åpninger mellom spiler er for store og at trappen følger ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rømningsveier;
Manglende alternativ rømningsvei kan medføre økt risiko for personskafe ved brann eller annen nødsituasjon dersom intertrappen blir blokkert. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rømningsløsning og avklare rommenes godkjenningsstatus med kommunen.

Radon;
Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Utvendig trapp;
Manglende rekkverk 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.

Brannsikkerhet;
Det bør fremskaffes brannvarsling og slukningsutstyr for å oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift. Manglende eller defekt varsling og brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for personskafe og materielle skader ved brann.

Innvendig trapp;
Manglende håndløpere 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. Alle åpninger mellom spiler bør reduseres til under 10 cm for å tilfredsstille dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 27 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
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

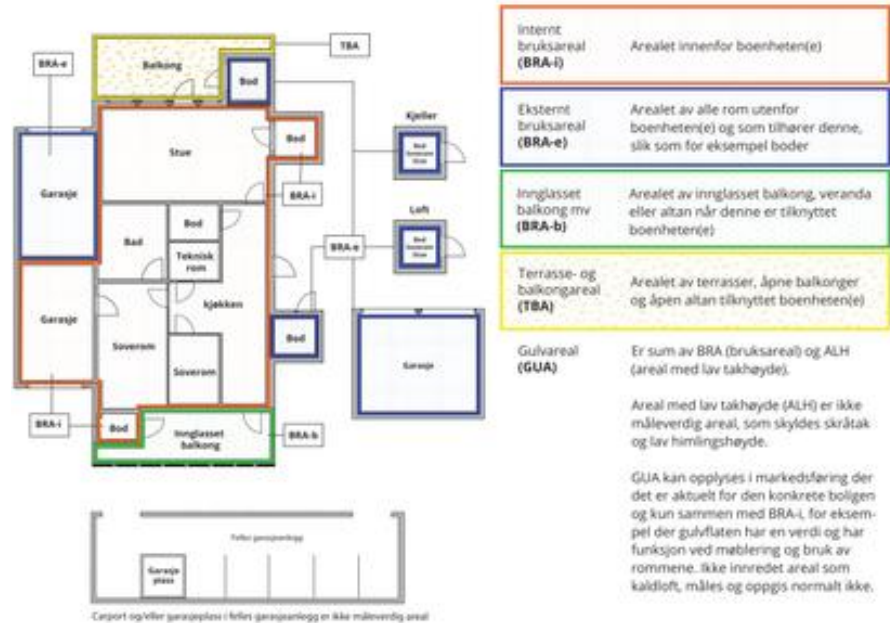
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	49			49	34
2.Etasje	50			50	
Kjeller	43			43	
SUM	142				34
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entrè/gang, stue, kjøkken		
2.Etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc		
Kjeller	Gang, stue, bad/wc, kjøkken, bod, bod		

Kommentar

-1.etasje er målt til 49,2 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 49 m²
-2.etasje er målt til 49,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 50 m²
-Kjelleretasjen er målt til 46,3 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 46 m²

-Himlingshøyder i kjelleren er målt til 214-215 cm tulfeldig målt i rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på byggetegninger, men det er ett rom der det er bad og toalettrom separat på tegninger.

1.etasje;
Entre/gang er noe større enn på tegninger og kjøkkenet er åpnet opp.

Ovennevnte endringer utløser ingen søknadsplikt normalt sett.

Kjelleren;
Etasjen er i all hovedsak benyttet som oppholdsrom, men er bygget som sekundærrom.

Dersom rommene i kjelleren lovlig skal benyttes som primæareal(rom for varig opphold), vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Boligens 1 og 2.etasje er rehabilitert innvendig i 2021 av tidligere eier

Dagens eier har siden 2022, pusset opp;
-Pusset opp badet i kjelleren
-Etablert kjøkken i kjelleren
-Malt overflater
-Byttet om på stuevindu og balkongdør.

Garasje i felles rekke

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 30 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Besnik Daci	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	313		0	185.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konvallveien 7

Hjemmelshaver

Besnik Daci

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 31 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Lørenskog Kommune. Området betraktes som familievennlig med nærhet til barnehager og skoler på alle trinn. Nærhet til kollektivtransport. Gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter, med gode tur- og friluftsområder. Losby golf ligger kun en liten kjøretur unna med både 9 og 18 hulls baner. Kort vei til Lørenskogs nye sentrum med storsenter, kulturhus og bussterminal. Like ved ligger også Triaden og Metro med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Lørenskog ishall, Kjenn folkebad, idrettshaller, samt flere treningssentere finnes i nærheten. Ca 15 min til Oslo, 5 min til Lillestrøm og 25 min til Gardermoen.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Konvallveien(Offentlig vei, og privat vei til eiendommen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, belegningstein, prydbusker og diverse annen beplantning (Snødekte forhold på befaringsdagen. Uteområder er følgelig ikke vurdert)

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Bilder fra utførelse på våtrom og kjøkken	10.10.2021	Tidligere eier. Det er ukjent om denne dokumentasjonen fortsatt eksisterer.	Fremvist	17	Nei
Tegninger	16.08.1976		Fremvist	2	Nei
Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom		Tidligere eier. Det er ukjent om denne dokumentasjonen fortsatt eksisterer.	Fremvist	3	Nei
Epost med bekreftelse fra utførende	15.03.2022	Tidligere eier. Det er ukjent om denne dokumentasjonen fortsatt eksisterer.	Fremvist		Nei
Sjekkliste membran	01.07.2021	Fra AN Komfort Bygg AS- Tidligere eier. Det er ukjent om denne dokumentasjonen fortsatt eksisterer.	Fremvist	4	Nei
Ferdigattest	18.09.1981		Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	29.06.2021	Nytt sikringsskap- Tidligere eier. Det er ukjent om denne dokumentasjonen fortsatt eksisterer.	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	06.01.2022	Bad Installasjon- Tidligere eier. Det er ukjent om denne dokumentasjonen fortsatt eksisterer.	Fremvist	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	16.02.2026	Dato siste feiing 05.10.2020 Dato siste tilsyn	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENI VÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 34 av 35

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 313
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20000-1832

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 35 av 35

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN3565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon



Egenerklæring

Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Konvallveien 7

Konvallveien 7

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?

01/09/2023

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.

Fra 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Daci, Besnik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sluk og rør i rør til dusj servant vaskemaskin og innebygd wc

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bd rørservice as

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2

86

KONVALLVEIEN 7

PROAKTIV.NO

87



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31Har 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

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

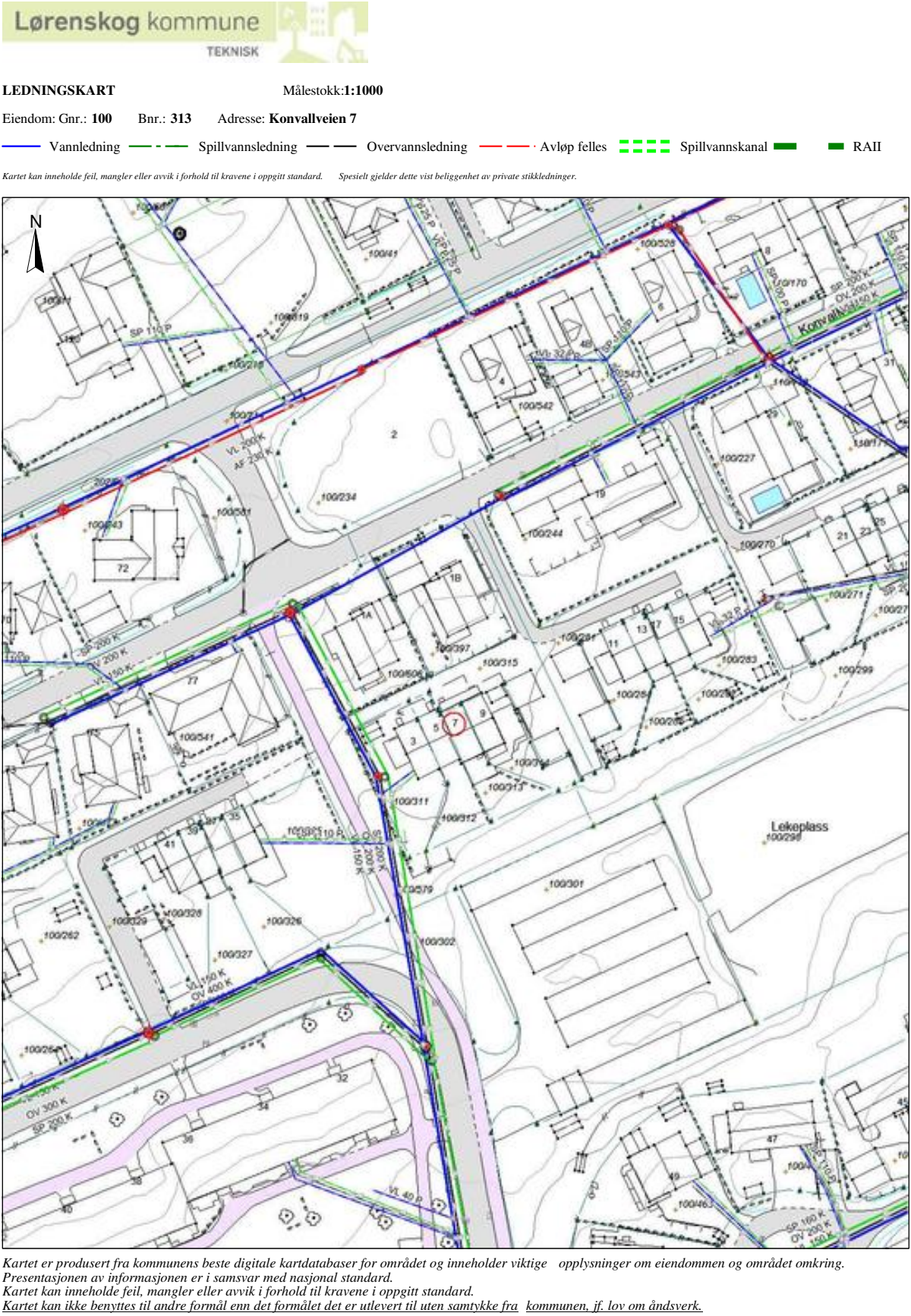
Forsikringsnummer 57976849

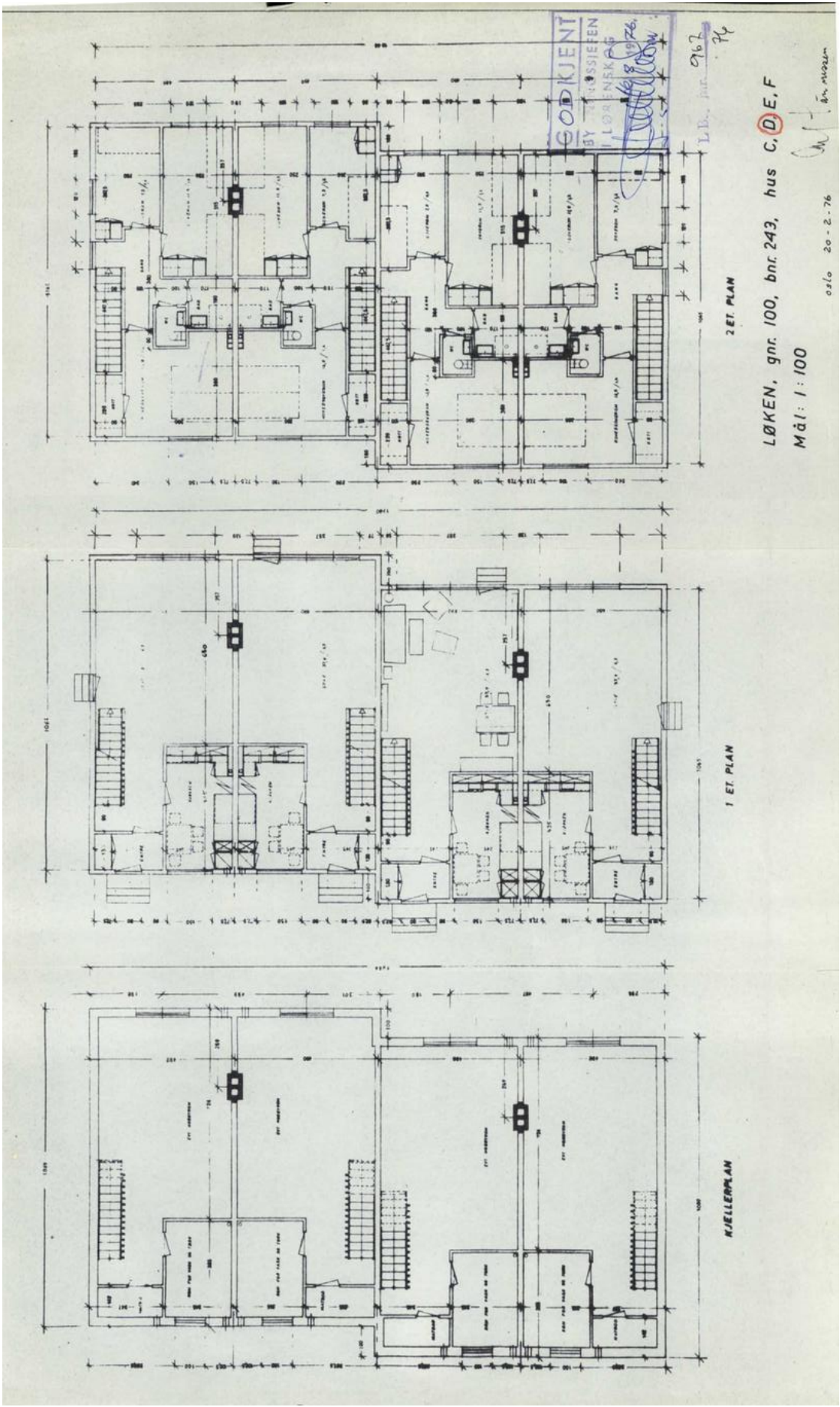
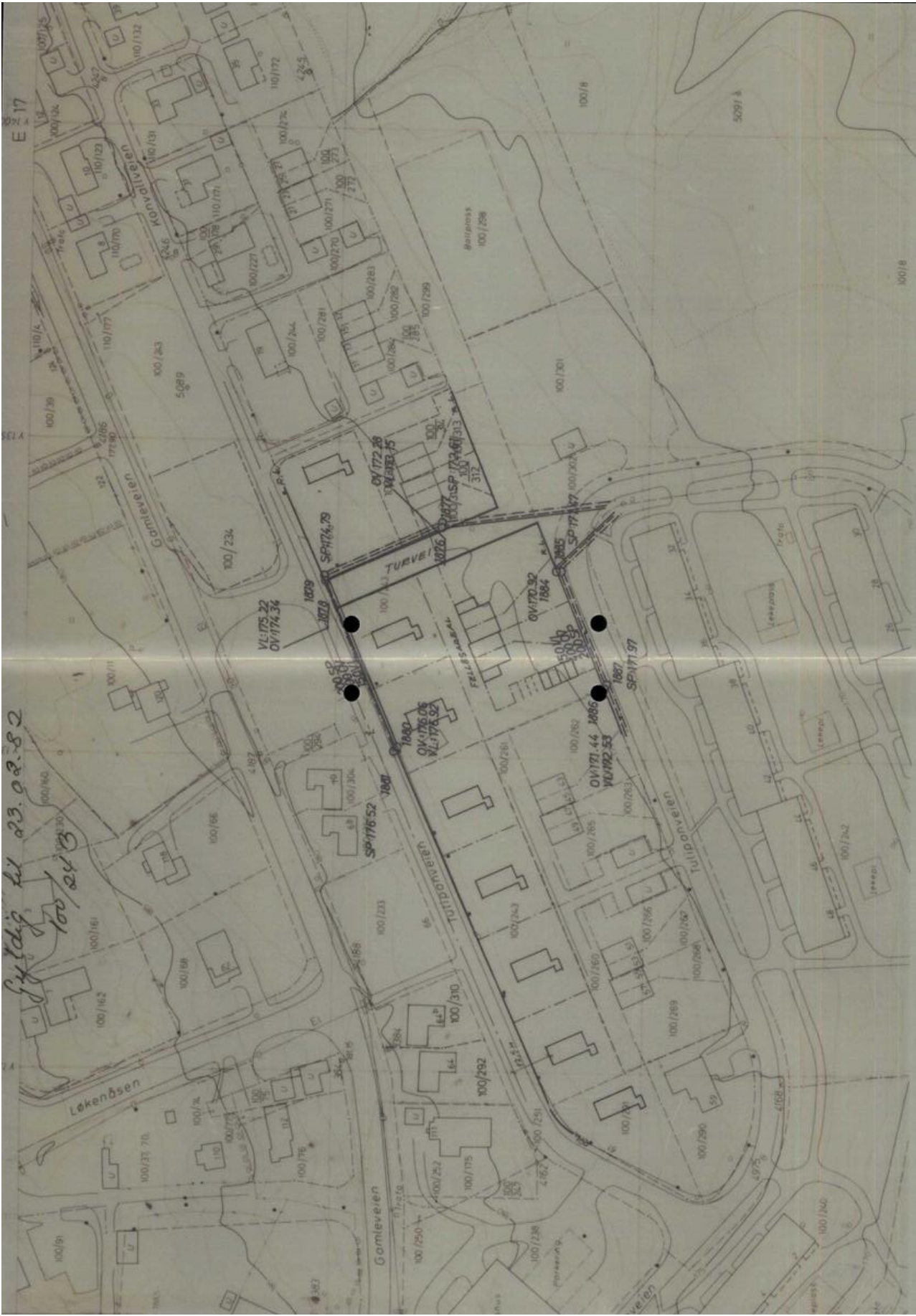
Egenerklæringsskjema

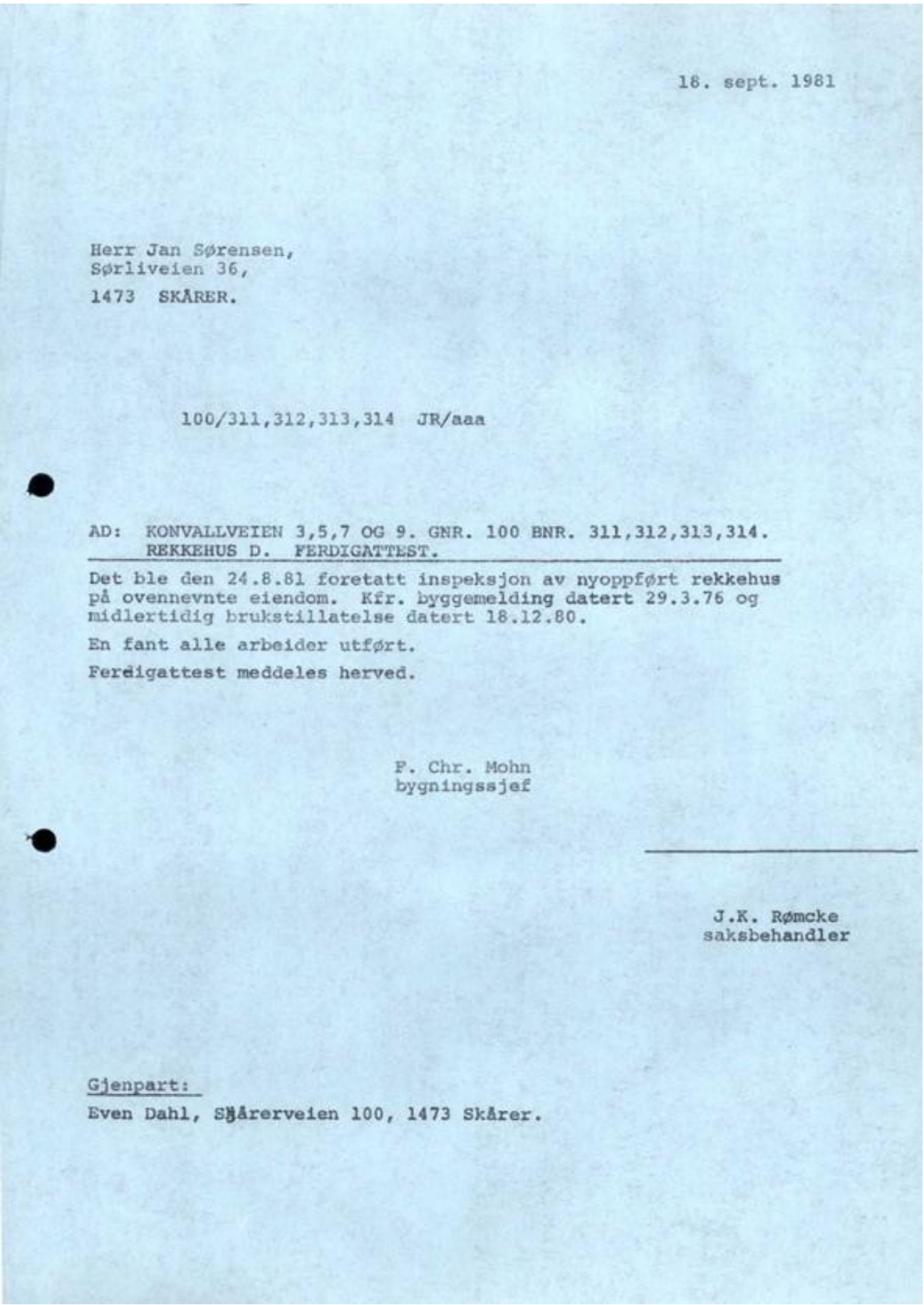
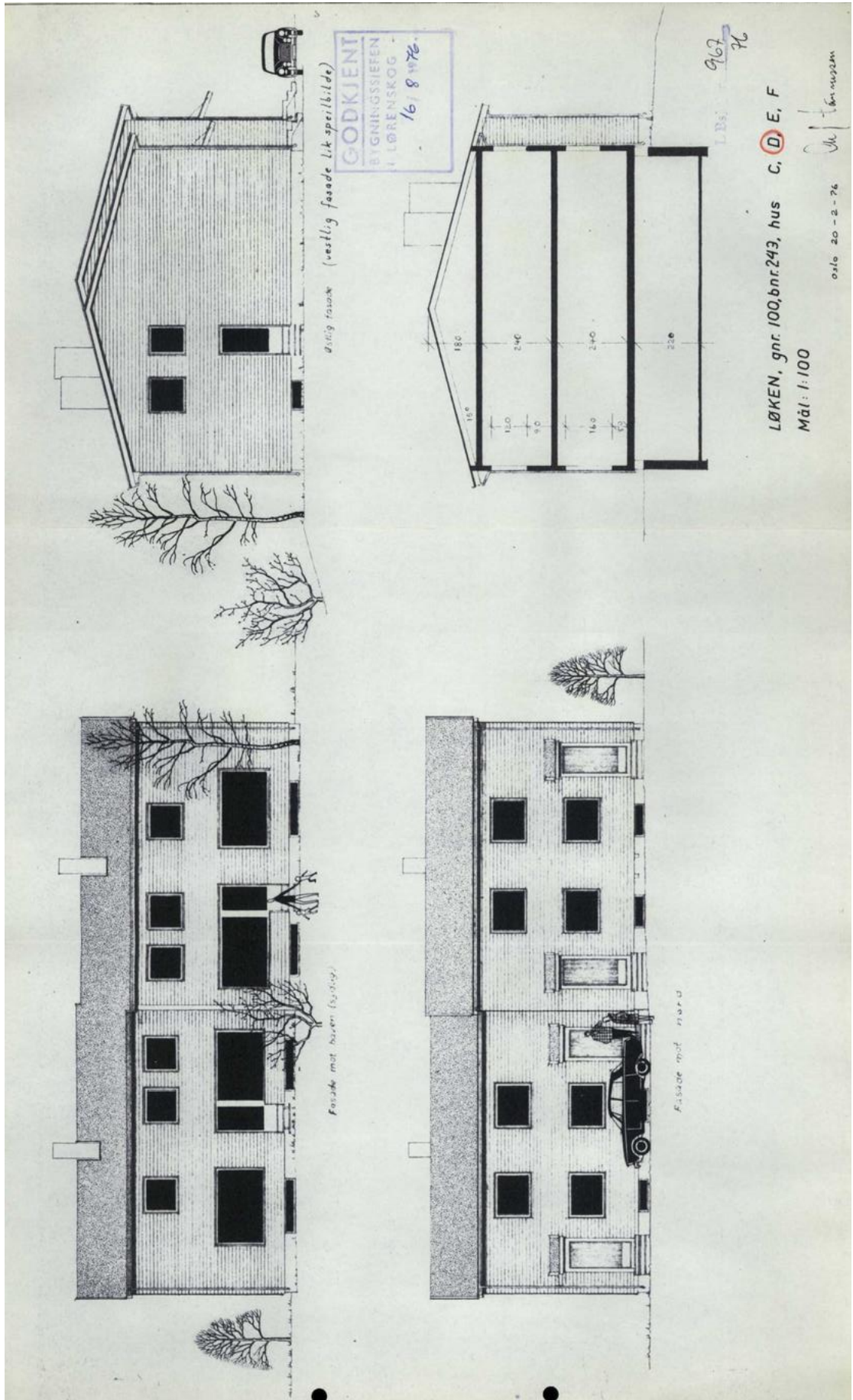
Name	Date
Daci, Besnik	2026-02-17

Identification

 Daci, Besnik







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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

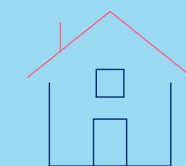
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Konvallveien 7, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 100, bnr. 313, i FINSTADJORDET kommune, oppdragsnr.: 1520260057
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

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

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

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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.

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.

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

Lørenskog Eiendomsmegling AS

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