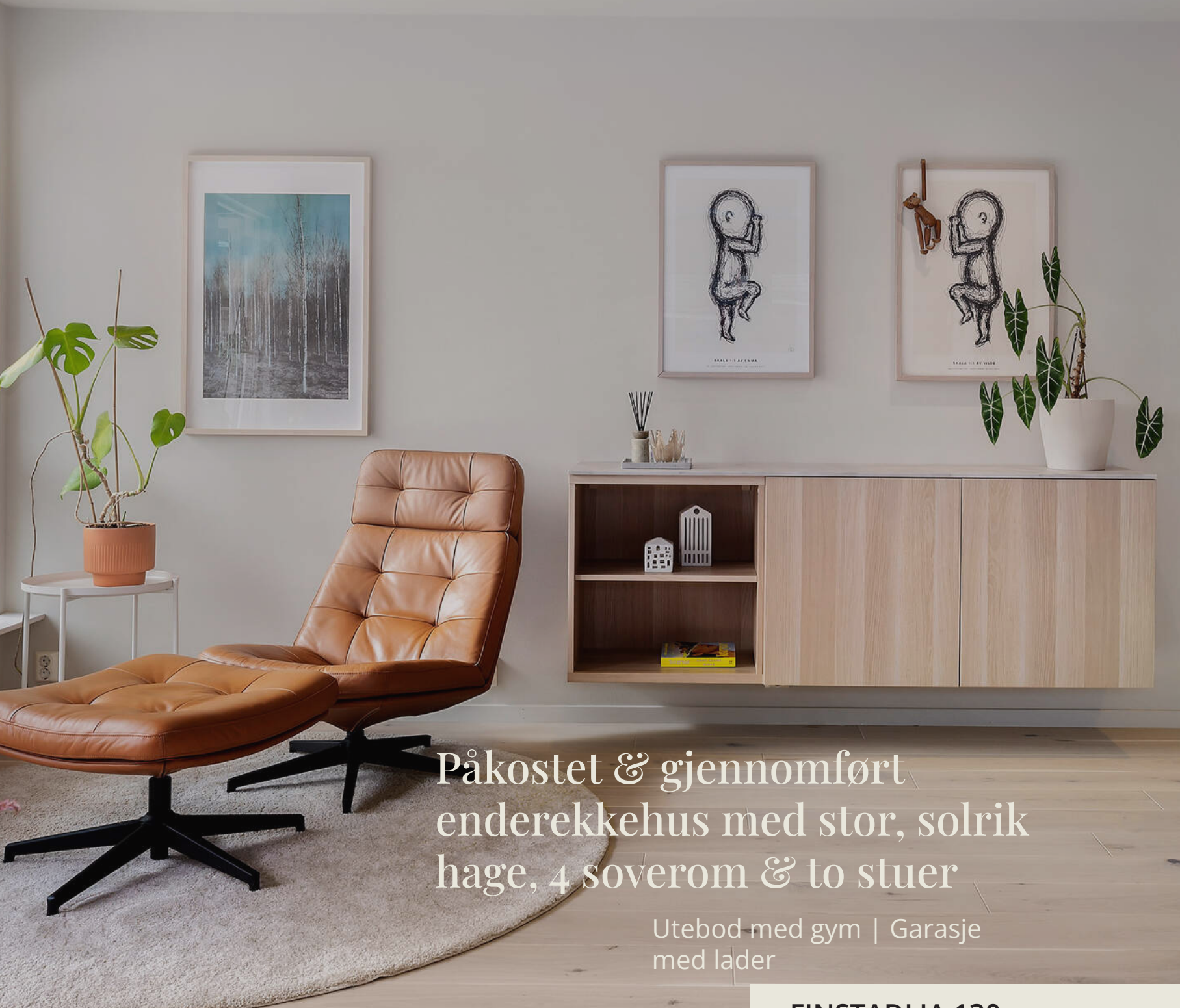


PROAKTIV



Påkostet & gjennomført
enderekkehus med stor, solrik
hage, 4 soverom & to stuer

Utebod med gym | Garasje
med lader

FINSTADLIA 130





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

FINSTADJORDET

Påkostet & gjennomført enderekkehus med stor, solrik hage, 4 soverom & to stuer | Utebod med gym | Garasje med lader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finstadlia 130, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 71, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 7.450.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 63.366,-

Totalpris: 7.532.022,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 6/4

BRA: 159 m²

BRA-i: 132 m²

Garasje/Parkering: Garasje med elbillader
i felles rekke.

Tomt: 33272.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.210,-

Felleskostnader inkl.: Feieravgift 56,-
Leietillegg påbygg 835,-
Felleskostnader 5 319,- (dekker blant
annet drift og vedlikehold, kommunale
avgifter, forsikringer, TV/bredbånd m.m.)

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
42	47	50	58
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
114			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“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

FINSTADLIA 130

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!

Påkostet & gjennomført enderekkehus med stor, solrik hage | 4 sov, to bad & to stuer | Utebod med gym | Garasje/EL

Velkommen til Finstadlia 130! Et påkostet enderekkehus på 132 m² med idyllisk og solrik beliggenhet innerst i blindvei. Trygg gangavstand til skolen, barnehagen og naturen som nabo.

Boligen går over to plan og ble totalrenovert i 2013 med jevnlig oppgraderinger frem til 2026. Fremstår meget pent og klart for ny eier. Hovedetasjen byr på en romslig stue med ildsted og utgang til stor terrasse og hage, separat kjøkken med spiseplass, delikat bad/vaskerom og en innbydende hall. I 2. etasje er det tv-stue, bad med badekar og dusj samt 4 soverom av god størrelse.

Utvendig får du gleden av en skjermet og solrik terrasse på hele 45 kvm med lite innsyn og direkte tilgang til en pent opparbeidet hage. Fin utsikt utover jordene! Stor utebod med hjemmegym og lagringsplass

Garasje i rekke m/EL

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



LØRENSKOG | FINSTAD

Kommune: Lørenskog / **Område:** LØRENSKOG | FINSTAD

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

Finstadjordets beste beliggenhet? Rekkehuset i Finstadlia 130 har en fin beliggenhet i blindvei. Her får du solrike dager og et stort hageområde, samt flotte terrasser på begge sider av huset som gir rikelig med utendørsplass. Inne er det moderne og sammen med den fantastiske plasseringen kan du flytte rett inn i et helhetlig og familievennlig hjem med det lille ekstra.

Området ligger tilbaketrukket og rolig til med Østmarka som nærmeste nabo, samtidig som du har alle servicefasiliteter innen kort avstand. Det er flere lekeplasser og friområder for de yngste i nabolaget. Østmarka og Losbylinja går forbi ved siden av feltet, og det er anlagt belyst gangsti ned til Losbylinja fra Nesåsen. På vinterstid kan du derfor spenne på deg skiene like bortenfor din egen inngangsdør og gå milevis innover i marka. Det er videre korte avstander til bussholdeplass, matbutikk, skoler, barnehager og servicefasiliteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Finstadlia Linje 110, 110E, 120	6 min 🚶 0.5 km
🚊	Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 🚶 4.3 km
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚶 17.9 km
✈️	Oslo Gardermoen	34 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	5 min 🚶
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	15 min 🚶 1.3 km

VARER/TJENESTER

🏪	Triaden Lørenskog Storsenter	19 min 🚶
🏪	Triaden Apotek	20 min 🚶

SPORT

⚽	Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Sørli leke- og ballplass Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🚴	SATS Triaden	19 min 🚶
🚴	Sporty 60+	20 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lørenskog Kommune Per O. Lunds g...	15 min 🚶
🚗	Lørenskog kommune Berger barneha...	18 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Skoler og barnehager
Finstad barneskole m/ SFO og barnehage ligger i gangavstand fra rekkehuset. I tillegg til Finstad og Nesåsen barnehage ligger Løken/Rødløken barnehage og Kløverhagen familiebarnehage i umiddelbar nærhet. For barn i ungdomsskolen ligger Hammer skole en kort sykkel- eller busstur unna. Videregående skoler i kommunen er Lørenskog og Mailand vgs. Det er også kort avstand til Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen vgs.

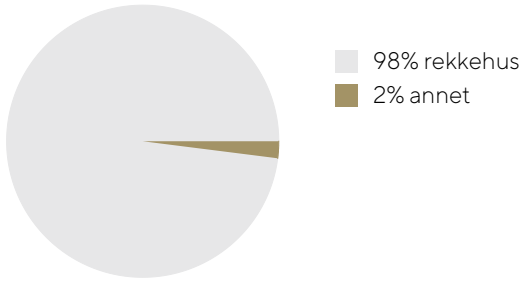
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Servicetilbud
Dine daglige innkjøp gjøres nærmest på Coop Extra Finstadjordet som ligger i kort gangavstand. Fra Finstadlia er det kun 5 min kjøring til Lørenskog Senter (Triaden).

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker 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.

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 og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

BOLIGMASSE



Marka som nærmeste nabo
I Losby har man mulighet til å velge mange type aktiviteter. Fra boligen er det snarvei til lysløypa som starter ved Sørlihavna. Mest kjent er nok Losby Golfklubb med 9- og 18-hulls golfbaner. I tillegg er det inngangsporten til Østmarka som er et nydelig rekreasjonsområde med alle sine flotte turstier, bade- og fiskevann og rideveier. Losby besøksgård er et av mange flotte tilbud til barnefamilier. Om vinteren kjøres det skiløyper på kryss og tvers i marka. 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.

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	9 min 3.7 km

BARNEHAGER

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	11 min 1 km
Nesåsen barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1.1 km

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det kun 500 m til nærmeste bussholdeplass, Finstadlia. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 7 min unna. Med bil fra Finstadlia 87 tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 8 min til Strømmen, 22 min til Oslo sentrum og 36 min til Gardermoen.

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







UTEOMRÅDE











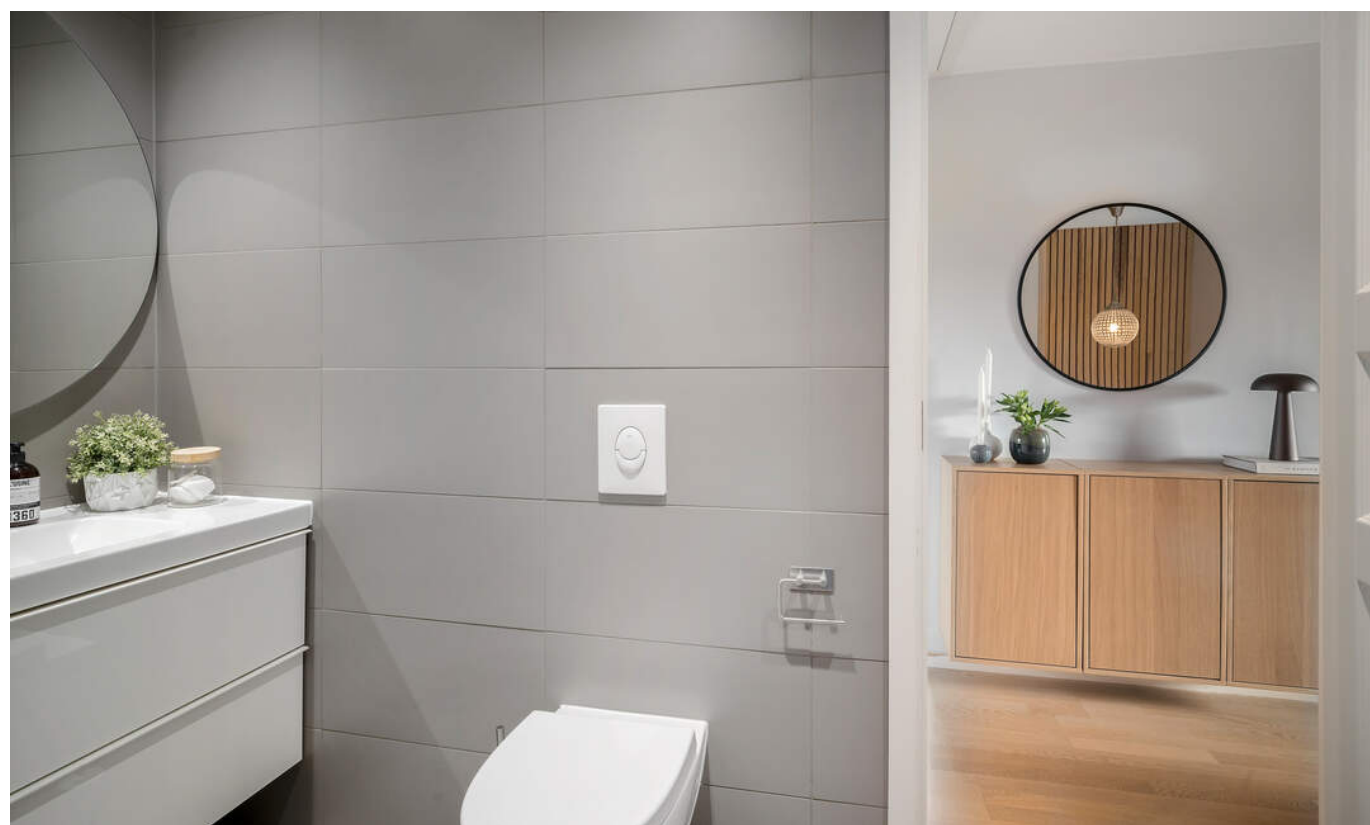
BAD/VASKEROM 1.ETASJE



















PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Rekkehuset går over to plan:

- 1. etg: Entré/gang, stue, kjøkken, bad/wc, bod
- 2. etg: tue m/trapp, 3 soverom, bad/wc, kontor

Terrasse på ca. 45 kvm med adkomst fra stuen i 1.etg.
Terrasse med inngangspartiet.
Hage og garasjeplass i felles rekke.

Areal

Rekkehus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 84 kvm

2. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 80 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Gjennomgang av boligens rom:

1. ETASJE
Entré/gang
Romslig entré med flislagt gulv, varmekabler og stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til kjøkken, bad, stue og trapp til andre etasje.

Kjøkken
Separat kjøkken med god plass til familien. Kjøkkenet har hvit innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med platetopp. Det er videre utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet har ventilator montert i himlingen med avtrekk ut i ytterveggen. Det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Stue

I motsatt ende finner vi en romslig stue med god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Ny 1-stavs eikeparkett fra 2026 med gulvvarme. Rommet har store vindusflater, downlights, innfelte høyttalere i himlingen og ildsted. Fra stuen er det utgang til en stor terrasseplatting på ca. 45 m² med plass til flere sittegrupper, spisebord og grill. Terrassen går videre ut mot hage med plen og skjermende beplantning. Uteområdet har åpent utsyn mot grøntarealer.

Baderom/vaskerom

Baderommet i 1. etasje er fra 2013 og har flislagte gulv, vegger og malt himling. Rommet er innredet med slett lys innredning med servant og ettgreps bløndebatteri, dusjnise med innfellbare dører i glass og avtrekksvifte på kassen over toalettet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderommet har elektriske varmekabler og downlightsbelysning.

Bod/gym

Bod på ca. 14 m² i tilknytning til boligen. Boden er i dag innredet med både hjemmegym og plass til oppbevaring.

2. ETASJE

TV-stue

TV-stue med plass til sofa og TV-møblement. Rommet gir en ekstra oppholdssone i etasjen.

Baderom

Baderommet er fra 2013 og har flislagte gulv, vegger og malt himling. Det er innredet med lys innredning med servant og ettgreps bløndebatteri, badekar med garnityr og dusjnise med innfellbare dører i glass. Det er 2 sluk på badet. Ett sluk under badekaret og ett i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler.

Soverom/Kontor

Boligen har fire soverom som i dag er innredet som henholdsvis tre soverom og ett kontor, samtlig i 2. etasje. Tre av rommene har garderobeløsning og god plass til seng og øvrig møblement. Det fjerde rommet er innredet og benyttet som kontor med plass til arbeidsplass og oppbevaring. Det gjøres oppmerksom på at ett av rommene er vist som kott på godkjente tegninger. Eier har søkt kommunen om bruksendring til soverom, men søknaden er ikke p.t. ferdigbehandlet av kommunen.

Oppvarming

Ildsted i stuen i 1.etg.
Luft-til-luft varmepumpe.
Elektriske varmekabler på begge bad.
Gulvvarme i entre, stue og kjøkken i 1.etg

Info energiklasse

D5

Modernisering og påkostninger

2013: Totalrenovering og utvidelse av bad – utført av eier selv, opplyst faglært tømrer. Ingen dokumentasjon.
2013: Totalrenovering og utvidelse av vaskerom – utført av eier selv, opplyst faglært tømrer. Ingen dokumentasjon.
2013: Utskifting av vannledninger, avløpsrør og soilrør – Norbeck Rørservice. Dokumentasjon foreligger.
2013: Oppgradering av sikringsskap – Arkel Ei Entreprenør. Dokumentasjon foreligger.
2013: Deler av elektrisk anlegg utvidet/fornyet i boligen – opplyst utført som vennetjeneste av faglært person. Ingen dokumentasjon.
2013: Nytt vindu i rom mot lekeplass/vei – utført av eier selv, opplyst faglært tømrer. Ingen dokumentasjon.
2015: Oppført ny utvendig bod og støttemur – utført av eier selv, opplyst faglært. Ingen dokumentasjon.
2015: Dreneringsarbeider/utskifting av masser i forbindelse med ny bod og støttemur – utført av eier selv. Ingen dokumentasjon.
2019: Elektriske arbeider/endringer – K2 Elektro. Dokumentasjon foreligger.
2019: Varmepumpe montert.
2024: Kontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia. Registrerte avvik ble rettet av Hope Elektro. Dokumentasjon foreligger.
2026: Reparasjon etter vanninntrenging gjennom tak/vegg og ned i stue – Ditt Bygg AS. Dokumentasjon foreligger.
2026: Nytt gulv i 1. etasje etter vannskaden.

Parkering

Garasje med elbillader i felles rekke.
Årspris er kr 3500,- for garasje. I tillegg tilkommer årspris på kr 420,- for ladeboks.

Tomtestørrelse

33 272,90 m²

Beskrivelse av tomt

Enderekkehuset har et romslig og skjermet uteområde med hage og plen. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasseplatting på ca. 45 kvm, med god plass til spisegruppe, sittegruppe, grill og øvrige utemøbler. Terrassen går videre ut mot hagen og er delvis skjermet med levegger og beplantning. Uteområdet har åpent utsyn mot omkringliggende grøntarealer.

Fellestomten er pent opparbeidet med nyasfalterte internveier, lekeplasser, grøntområder og sittegrupper.

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:

- Utvendig > Taktekking: Det er påvist at taktekkingen er noe bulket stedvis. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrasse mot syd, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Det er registrert noe skjevheter i terrasseplattingen mot syd-øst. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
- Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter: Eier opplyser i egenerklæringen at det er forekomst av skjeggkre i boligen. Omfanget er ikke kjent.
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Bak veggen mot dusjonen er det adkomst fra trapp, men veggen består her av en kraftig spilevegg i tykt trevirke som ikke er egnet for hulltaking. Bak veggen mot badekaret er det adkomst fra soverom, men også her er det tilsvarende spilevegg, i tillegg til en stor seng som hindret tilkomst. Andre mulige borepunkter ligger utenfor områdene som normalt er mest utsatt for skjult fukt og ble derfor ikke vurdert som hensiktsmessige for kontroll.

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

Generell beskrivelse av boligen:

Innvendig

Gulvene er av parkett og flis. Kommentar; Det er lagt nytt gulv i stuen i 1.etasje i 2026. Øvrige gulvflater fra 2013, ifølge eier. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet. Vegger og himling har malte glatte flater. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skruer og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje. Det er pipe i lettklinkerblokker med vedovn og sotluke/feieluke. Innvendig trapp er en malt tretrapp med trinnfornyere i eik. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Eier opplyser i egenerklæringen at det er forekomst av skjeggkre i boligen. Omfanget er ikke kjent.

Utvendig

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål Skorstein over tak, tekket med beslag. Adkomst via takstige. Takvinkel målt til 12 grader. Tekking med ru overflate. Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre/sperretak og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Kommentar; Konstruksjoner fra 1978 og 2013. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er

nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

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

Det er registrert en smal horisontal sløyfe nederst bak kledningen.

Denne er utført slik at det opprettholdes lufting bak kledningen, samtidig som åpningen begrenses for å hindre mus i å komme inn bak panelet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte terrassedør i trevirke med 2-lags glass. Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen i 1.etasje.

Tekniske Installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskapet på badet i 1.etasje. Inntak og stoppekran bak luken ved toalettet. Stoppekraner i skapet også. Disse ble funksjonstestet. Innvendige avløpsrør er av plast. Kommentar; Alle avløpsrør ble skiftet i 2013, ifølge eier. Naturlig ventilasjon med tilluft via friskluftventiler på ytterveggene. Forserte avtrekk fra badene og kjøkkenet. Det er luft-til-luft varmepumpe. Kommentar; Sist service utført i 2023, ifølge fremvist faktura. Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights. Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 21. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Totalrenovering av bad med utvidelse. Totalrenovering av vaskerom med utvidelse. Utført av selger, som er faglært tømrer. År: 2013

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Utbedret vannskade mars 2026. Kom vann gjennom stuetaket fra utvendig tak/vegg. Firma: Ditt Bygg A/S År: 2026

Satt opp ny bod, støttemur. Utført av selger, som er faglært tømrer. År: 2015

Satt inn nytt vindu på rommet mot lekeplass/vei. Utført av selger, som er faglært tømrer. År: 2013

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja, Masseutskiftet i forbindelse av ny bod og støttemur. Utført av selger, som er faglært tømrer. År: 2015

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Oppgradert sikringsskapet. Firma: Arkel el Entreprenør. År: 2013

I forbindelsen av renoveringen ble deler av det elektriske utvidet og fornyet i hele rekkehuset. Utført av faglært, vennetjeneste. År: 2013

Bytte div stikk og sikring i forbindelse med varmepumpe Firma: K2 Elektro A/S År: 2019

El kontroll av Elvia. Hope Elektro utbedret feil, mangler Firma: Elvia, Hope Elektro År: 2024

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, I forbindelsen med renoveringen byttet vi ut alt av sluk, soil og vannledninger. Firma: Norbeck Rørservice År: 2013

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Det forekommer enkelte skjeggkre fra tid til annen. Det er ikke registrert et større eller omfattende problem.

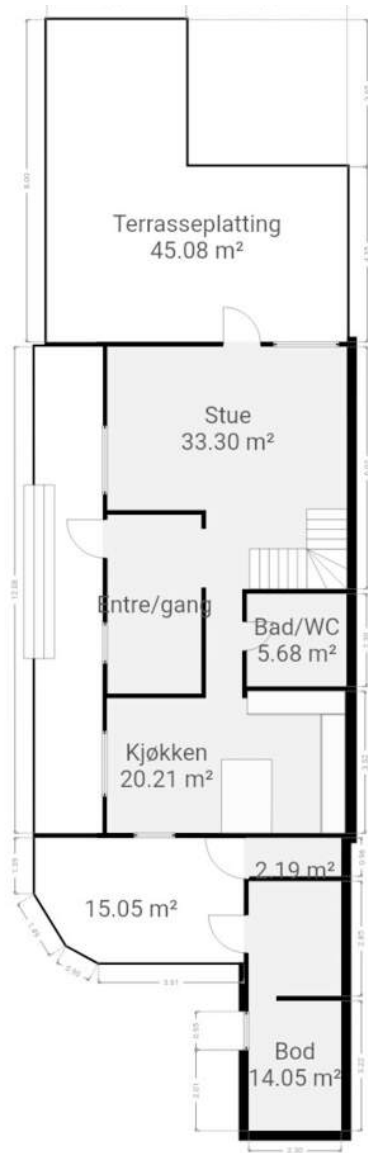
23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja, Rommet som benyttes til soverom p.d.d mot lekeplass er endret fra bod til soverom i forbindelse med renoveringen i 2013.
Denne bruksendringen ble godkjent av styret i 2013 men det ligger ikke bruksendring hos kommunen. Den er under behandling hos kommunen nå. Alle krav tilfredsstillers til godkjent soverom.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Renovering i 2013 ble det kun byttet fronter og benkeplate på kjøkkenet.
Varmepumpe ble installert i 2019
Sist service ble utført 21.08.23
Kjøleskap ble byttet og kjøpt 06.05.25
Oppvaskmaskin ble byttet og kjøpt 29.10.22
Komfyr er byttet ut, usikker på årstid.
Utvidet og byttet terrassebord 2017
Markise ble kjøpt ny 2018
Gjerde i hagen ble satt opp 2021.
Nytt gulv 2026 i 1etg (forbindelse med vannskaden)
Malt opp vegger og tak i stue. 2026
Malt ny farge kjøkkenvegg 2026

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

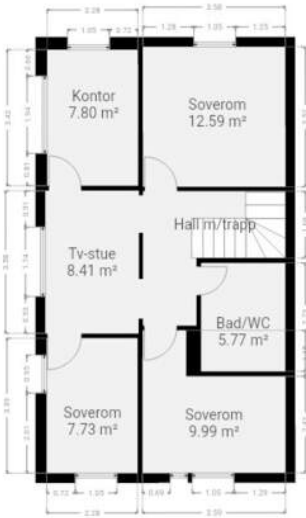
1.etasje



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

PLANTEGNINGER

2.etasje



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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

33 272,90 m²

Beskrivelse av tomt

Enderekkehuset har et romslig og skjermet uteområde med hage og plen. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasseplatting på ca. 45 kvm, med god plass til spisegruppe, sittegruppe, grill og øvrige utemøbler. Terrassen går videre ut mot hagen og er delvis skjermet med levegger og beplantning. Uteområdet har åpent utsyn mot omkringliggende grøntarealer.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

E-post til styret: benterudjordet@styrommet.no
Hjemmeside: http://www.vibbo.no/0485

Benterudjordet garasjelag SA organiserer og drifter garasje- og p-plasser på vegne av borettslaget. Garasjelaget har egne vedtekter og regnskap.

Felleskostnader pr. mnd

6.210,-

Felleskostnader inkluderer

Feieravgift 56,-
Leietillegg påbygg 835,-
Felleskostnader 5 319,- (dekker blant annet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer, TV/bredbånd m.m.)

I tillegg betales følgende pr år:
Årspris garasje: kr. 3500,-
Årspris ladeboks: 420,- (Forbruk tilkommer)

Andel fellesgjeld

63.366,- per fredag, 4. september 2026

Andel fellesformue

28.581,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Ref. mail fra styret i brl den 2/10-26 som skriver at pr dd er det ingen planer om økning av felleskostnadene i 2027. Merk at felleskostnadene kan bli justert som følge av økte kapitalkostnader etc.

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 8 725 636,-
Driftsutgifter til sammen kr. -6 021 532,-
Årsresultatet etter finansinnt./kostnader gir da et overskudd på kr. 2 220 796,-
Det er budsjettert årsresultat for 2026 med overskudd på kr. 921 437,-

Styret vedtok 25. august 2024 å ta opp lån på kr 2.500.000,- for å asfaltere i borettslaget.

Styrets arbeid i perioden
Etter siste generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter i 2025, og 3 i 2026 fram til mars måned. Ett av møtene i 2026 var regnskapsmøte med OBOS.
I denne perioden er det behandlet 77 protokollerte saker.

Hovedtemaer har vært:
- Renovasjonsløsning og dialog med kommune og ROAF, inkludert midlertidige og permanente løsninger.
- Byggesaker, herunder søknader om boder, terrasser, fasadeendringer, ildsteder og varmpumper.
- HMS- og brannsikkerhet, inkludert oppfølging av brannvernkontroller og HMS-system.
- Økonomi og budsjettarbeid for 2026.
- Vedlikehold av uteområder, trær, asfalt og fellesarealer.
- Avtaler og leverandøroppfølging.

Større vedlikehold og rehabilitering
2000 – 2026 Rehabilitering og større vedlikehold:
2000: Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftekanaler og piper kledd inn. Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov. Nytt kabel TV-anlegg, UPC.
2002: Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.
2003: Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt. I tillegg til ovennevnte har den enkelte beiset hus, oljet vinduer og dører samt reparert levegg ut i fra lokalt behov.
2004: Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt.
2005: I samarbeid med OPAK AS ble de gjenstående rehabiliteringsarbeidene lagt ut på anbud samlet. Firma RD BYGG AS fikk entreprisen. Det ble samtidig tatt opp et lån hos OBOS på kr 11 600 000.
Ved utgangen av 2005 gjensto det malerarbeider for ca. kr 400 000 som vil bli utført i første halvdel av 2006.
2006: Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt 2005 er fortsatt under arbeid.
2007: Rehabiliteringsarbeidene avsluttet med 1-års befarig 07.06.07. Overgang til dypoppbevaring av avfall. Innføring av digital-TV
2008: Etter avtale med firma Multiconsult AS vil det årlig bli gjennomført en tilstandskontroll av bygningsmassen. Denne kontrollen ble i 2008 utført på høsten, etterfulgt av et spørreskjema til borettsliverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
2009: Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et

spørreskjema til borettsliverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
2010: Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i 2011. Slutføring av utskifting av resterende vinduer og dører.
2012: Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.
2013: Slutføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser. Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.
2014: Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standard - levetid ca. 30 år. Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163.
2015- 2017: Fortsettelse med bytte av bod tak.
2019 – 2020: Slutføring med bytte av bod tak.
2022: Skifte av lysmaster og lys på våre parkeringsplasser.
2023: Forlengelse av gangvei ved F. lia 126 ut mot jordet til porten i gjerdet.
2024: Erstattet 4 mørke lysmaster i bunn av akebakken med nye diodelamper.
2025 – 2026: Oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1.
Avtalen gjelder fram til 31.oktober 2026 Lagt ny asfalt og ny kantstein på alle gangveier og gjesteplassene. Startet arbeidene med å finne godkjent plassering av våre avfallsbrønner. De står ulovlig ifølge kommunen. Utvidet avfallhåndtering med to beholdere for matavfall, en for glass og metall emballasje, og en ekstra for papp og papir.

Økonomi, informasjon fra borettslaget
Resultatregnskapet viser et «årsresultat» på + 2 220 796, etter finanspostene. Dette tall er misvisende. Det har ikke tatt hensyn til nedbetaling av lån på 888 238. Det styret vil kalle overskudd (eller endring i disponible midler) blir derfor, etter nedbetaling av lån kr.1 33 558.

Nedenfor vil styret henvise til noen av postene som avviker mest.
1. Drift og vedlikehold. Avviket er på + 1 019 383. Hovedårsaken til dette store avviket er at vi ikke fikk opparbeidet avfallsbrønner i 2025. Det var avsatt 800 000 til dette. Resterende ca 200 000 er for mindre vedlikehold. Denne posten er det alltid vanskelig å fastsette. Det blir stort sett videreført erfaringer fra tidligere år, noe som har fungert bra.
2. Forsikringer. Bytte av forsikringsselskap har medført en besparelse på ca 62 000.
3. Kommunale avgifter. Stortinget bestemte reduksjon av mva. Fra 25 til 15 % på kommunale avgifter. Samtidig som LK videreførte 0 mva på feieavgiften. Det medførte en besparelse på ca. 133 500.
4. TV-anlegg. Striden mellom TV2 og Telia medførte en besparelse for oss på ca. 11 400.
5. Andre driftskostnader. Avviket på – ca. 88 600 har sin hovedårsak i nesten dobling av gressklipping (ca. 70 800 – ca. 147 300). Så har vi betalt Intrum 16 700 som det ikke var budsjettert med.
6. Finanskostnader (renter) Avviket på –ca. 70 300 skyldes en noe høyere rente en budsjettert, og at vi tok opp et lån på 2,5

mil i 2024 som fikk fullt utslag i 2025.
7. Resultat. Totalt fikk vi et positivt avvik på ca + 1 141 133 Borettslaget har en solid økonomi. Det store overskuddet kommer i hovedsak av at vi ikke fikk fullført nye avfallsbrønner, og at stortinget satte ned MVA fra 25% til 15% for siste halvdel av 2025. Styret har derfor i begynnelsen av 2026 overført 500 000 kroner til vår sparekto. Slik at vi kan få bedre renter.

Budsjett for 2026
Styret bestemte å holde felleskostnadene uendret for 2026 (unntatt feieavgiften) Kalkulert utgift på ca 800 000 som det ikke ble noe av, overføres til 2026. Styret har brukt all tilgjengelig informasjon i februar da budsjettet ble satt opp. Det er gjort opp med et lite overskudd på ca. 21 000. Borettslaget har meget god likviditet. Ved inngangen til 2025 var våre disponible midler kr. 3 525 669. Informasjon om HMS-aktiviteter i Benterudjordet borettslag 2025. Styret ønsker med dette å informere om gjennomførte HMS-tiltak i borettslaget i løpet av 2025. Vi arbeider kontinuerlig for å sikre trygge og gode boforhold for alle, og flere viktige tiltak er gjennomført det siste året:

Brannsikkerhet
Det er innhentet en brannteknisk analyse av bygningsmassen, som består av 13 rekker og totalt 117 leiligheter. Analysen gir oss et godt grunnlag for videre forebyggende arbeid. Den årlige brannvernkontrollen ble gjennomført i november og desember av Norsk Brannvern as. I denne forbindelse ble røykvarslere og slukkeutstyr kontrollert og eventuelt byttet ut der det var nødvendig. Kontrollen er viktig for vår felles brannsikkerhet og er derfor obligatorisk,det er dermed ikke mulig å reservere seg.

Eltilsyn
Elvia as skal i løpet av 2024 og 2025 ha gjennomført elektrisk tilsyn i samtlige leiligheter i vårt borettslag. Styret har bedt om en skriftlig bekreftelse på at alle enheter nå er kontrollert og godkjent. Kontrollen er i utgangspunktet en sak mellom andelseier og tilsynsmyndighet, men ettersom eventuelle mangler kan påvirke brannsikkerheten, ønsker vi dokumentasjon på at alle leiligheter er godkjente.

Trær og vegetasjon
Etter anbefaling av arborist ble seks større trær fjernet. Disse ble vurdert å kunne utgjøre en fare for liv og helse. Arbeidet ble utført av profesjonelle aktører og gjennomført uten problemer. Vi har et kontinuerlig tilsyn med større trær og setter inn nødvendige tiltak etter behov.

Lekeplasser
Borettslaget lekeplasser ble kontrollert tidlig på våren av Lekeplasskontrollen as. Feil og mangler ble utbedret så raskt som mulig. Styret foretar i tillegg kvartalsvise egenkontroller av lekeplassene for å sikre at utstyr og omgivelser til enhver tid er trygge for bruk. Vi oppfordrer likevel beboere om å melde fra til styret hvis man oppdager forhold eller mangler/feil som kan utgjøre en risiko.

Vurdering av fjellparti
Fjellpartiet mellom vårt borettslag og Finstadkollen brl. (ovenfor F. 177 og F. 163) er blitt vurdert av geoingeniør fra Skred as. Konklusjonen er at fjellet er stabilt og ikke utgjør noen fare. Styret ønsker likevel å ha jevnlig tilsyn med partiet. Vi vil takke alle beboere for samarbeid og tålmodighet i forbindelse med disse tiltakene og oppfordrer samtidig alle beboere til å melde fra om eventuelle risikofaktorer. Helse- miljø og sikkerhet er et felles ansvar.

Benterudjordet Garasjelag, Orgnr: 997 880 625
Gjensidige kundennummer: 60997880625, forsikringsnummer: 83166166.

Planlagte påkostninger
2027: Takpapp, nord, G60-68. Kostnadsestimat: kr 160.000

Foretatte oppgraderinger de senere år
2025: Installert eget internettabonnoment fra Telia
2025: Nye garasjeporter 38-46
2025: Nye lamper ved garasjene 32-52

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Det er 3 stk medlemmer som har meldt sin interesse innen fristen. OBOS informerer om 2 internt i borettslaget og 1 ekstern
Endelig avklaring av forkjøpsretten skjer 1-3 virkedager etter budaksept.

Styregodkjennelse
Det er styregodkjenning i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 6596113

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær
1.589.295,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.357.179,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt betjenes gjennom felleskostnadene i mars og sept. Fra 2027 økes satsen fra 1 til 1,9 promille

Eiendomsskatt
4.350,- for 2026

Diverse
Av fastmontert utstyr er det Tv'ene og skittentøy skap i 2 etg som ikke medfølger.

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Andre utgifter
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS kr 500,-

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: felleskostnader, strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Strømforbruk
22000 kwh

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer:98207611956
Restsaldo: 17 277,79
Kapitalkostnader: 189,74
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207611972
Restsaldo: 28 901,87
Kapitalkostnader: 543,71
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208392603
Restsaldo: 17 186,57
Kapitalkostnader: 153,61
IN-avtale: Nei

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 for påbygg, datert 02.07.1991.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolighus, datert 12.10.1984.
Det foreligger ferdigattest for bolig, datert 10.03.1980.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
I 2. etasje er rom som på godkjente tegninger er vist som kott, innredet og benyttet som soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Eier opplyser at søknad om bruksendring er sendt til kommunen, men forholdet er ikke godkjent på tidspunktet for markedsføring. Rommet tilfredsstiller alle krav til rom for varig opphold. Eier vil besørge godkjenning og ferdigattest dersom dette er påkrevd.

Utvendig bod fremkommer heller ikke på mottatte godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boden er godkjent av kommunen. Bodene er godkjent av styret i borettslaget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/98/71:
07.05.1979 - Dokumentnr: 3213 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om frostsikket fundament for garasje
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1981 - Dokumentnr: 2030 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

02.02.1990 - Dokumentnr: 1280 - Erklæring/avtale
Målebrev.

26.01.1999 - Dokumentnr: 1068 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Lørenskog kommune
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune
Med flere bestemmelser

10.11.1977 - Dokumentnr: 9114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:98 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 271349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 162878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:98 Bnr:71

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Nedre Finstad (id 1975004). For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende, Friområde,Nåværende og Vassdagsbelte klasse 1 RPR i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Dato siste feiing av Nedre Romerike brann- og redningsvesen
IKS: 24.06.2025
Dato for siste tilsyn: 24.06.2025 - tilsyn uten avvik.

Grunnboksdato

Onsdag, 23. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 450 000,00 (Prisantydning)

63 366,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

7 513 366,00 (Kontraktsum totalt)
63 366,00 (Andel av fellesgjeld)

7 513 366,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarslng forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 523 122,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 532 022,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Torstein Raths

Marianne Bones

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 270 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 28 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) 2 gratis kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Kveldsbilder inkl. kr 0, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 23 000 Sum vederlag kr. 127 560 Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 930 Totalt kostnadsoverslag kr. 168 490 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at 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.

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 98, bnr. 72
- Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 Rapportdato: 24.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1953 Eiendomsverdi ref nr: LS1734
Autorisert foretak: Verdico AS



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

Norsk takst

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



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

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

VERDICO AS

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.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 2 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 3 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 4 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
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 oppført i 1978 og er med det 48 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som tak, fasader(delvis oppgradert) og vinduer/dører er skiftet/oppgradert i regi av borettslaget etter byggeår. Dagens eier har oppgradert boligen med 2 bad, kjøkken, vvs og elektrisk anlegg, skifte og vedlikehold av overflater generelt. Boligen med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normalt god stand og uten umiddelbare behov innvendig, men enkelte forhold er kommentert og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Presisering:

Jeg har vært oppe på taket, men gikk ikke på hele taket. Taket er derfor kontrollert der det opplevdes trygt å gå. Vurderingen er gjort ut fra alder og det som er synlig ved den en slik begrenset besiktigelse. Det kan være forhold på den delen som ikke er inspisert.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Skorstein over tak, tekket med beslag. Adkomst via takstige.

Takvinkel målt til 12 grader. Tekking med ru overflate.

Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre/sperretak og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Kommentar;
Konstruksjoner fra 1978 og 2013.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

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

Det er registrert en smal horisontal sløyfe nederst bak kledningen. Denne er utført slik at det opprettholdes lufting bak kledningen, samtidig som åpningen begrenses for å hindre mus i å komme inn bak panelet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Vinduer med datering fra 2005 og 2011.

Bygningen har malte terrassedør i trevirke med 2-lags glass.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen i 1.etasje.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis.

Kommentar;
Det er lagt nytt gulv i stuen i 1.etasje i 2026. Øvrige gulvflater fra 2013, ifølge eier.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vegger og himling har malte glatte flater.

Kommentar fra eier;
De forskjellige rommene har fått ny maling på veggen gjennom tiden - det gjelder vel de fleste rom. Tidspunkt usikker.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.

1.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet i soverommet nærmest badet og rommet benyttet til kontor. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 13 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Det er pipe i lettklinkerblokker med vedovn og sotluke/feiluke.

Innwendig trapp er en malt tretrapp med trinnfornyere i eik.

Innwendige dører er malte fyllingsdører.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er forekomst av skjeggkre i boligen. Omfanget er ikke kjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 5 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1.Etasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

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

Våtrommet er opplyst å være fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TGO etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, uten registrert motfall.

Kommentar;
Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring.

Våtrommet har plastsluk og er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.

Kommentar;
Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring. Eier bekrefter at vanntett sjikt ved rommets ytterkanter ligger mer enn 25 mm over overkant slukrist.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under servanten på kjøkkenet, i retning dusjonen, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnise med innfellbare dører i glass. Avtrekksvifte på kassen over innredningen..

Det er 2 sluk på badet. Ett sluk under badekaret og ett i dusjonen.

Våtrommet er opplyst å være fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TGO etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, uten registrert motfall.

Kommentar;
Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring.

Våtrommet har plastsluk og er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.

Kommentar;
Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring. Eier bekrefter at vanntett sjikt ved rommets ytterkanter ligger mer enn 25 mm over overkant slukrist.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Kommentar;
Skrogene er eldre, men dagens eier skiftet fronter og benkeplate i 2013. Hvitevarer er skiftet med årene. Se egenerklæringen for spesifikke årstall.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskapet på badet i 1.etasje. Inntak og stoppekran bak luken ved toalettet. Stoppekraner i skapet også. Disse ble funksjonstestet.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Kommentar;
Alle avløpsrør ble skiftet i 2013, ifølge eier.

Naturlig ventilasjon med tilluft via friskluftventiler på ytterveggene. Forserte avtrekk fra badene og kjøkkenet.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Kommentar;
Sist service utført i 2023, ifølge fremvist faktura.

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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

Røykvarslere(2 stk) og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD
Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmur av betongstein.
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. Terrengnet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Kommentar;
Jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrasser. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens bruk avviker fra disse. I 2. etasje er rom som på godkjente tegninger er vist som kott, innredet og benyttet som soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Eier opplyser at søknad om bruksendring er sendt til kommunen, men forholdet er ikke godkjent på tidspunktet for rapporten.

Utvendig bod fremkommer heller ikke på mottatte godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boden er godkjent av kommunen.

Dagens bruk og utførelse er ikke fullt ut dokumentert godkjent av kommunen. Pågående søknad om bruksendring av kott til soverom må ferdigbehandles. For utvendig bod må det avklares om tiltaket er søknadspliktig og eventuelt søkes godkjent. Det er ikke kjent om kommunen vil stille krav til endringer eller andre tiltak.

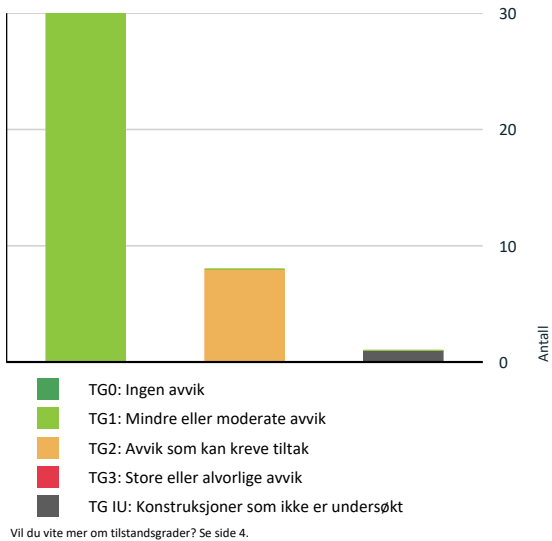
Tilleggsopplysning fra eier: Det er fremlagt dokumentasjon på at oppføring av boden er godkjent av styret i borettslaget.

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besøkt og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 8 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Bak veggen mot dusjsonen er det adkomst fra trapp, men veggen består her av en kraftig spilevegg i tykt trevirke som ikke er egnet for hulltaking. Bak veggen mot badekaret er det adkomst fra soverom, men også her er det tilsvarende spilevegg, i tillegg til en stor seng som hindret tilkomst. Andre mulige borepunkter ligger utenfor områdene som normalt er mest utsatt for skjult fukt og ble derfor ikke vurdert som hensiktsmessige for kontroll.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist at taktekkningen er noe bulket stedvis. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

På deler av fasaden, spesielt ved terrasse mot syd, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskeren). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørring og vanskelig vedlikehold.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert noe skjevheter i terrasseplattingen mot syd-øst. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.



Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

[Gå til side](#)

Eier opplyser i egenerklæringen at det er forekomst av skjeggkre i boligen. Omfanget er ikke kjent.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



Det er ikke etablert ildfast plate eller lignende på gulvet under sotluken. I henhold til gjeldende krav skal gulv av brennbart materiale beskyttes mot glør og lignende.



Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og ildsted. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og glør ved bruk av sotluken.



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



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



Det er fremlagt flere samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i dagens eiers tid. Eier overtok boligen i 2013, og det er siden utført flere endringer og oppgraderinger av det elektriske anlegget, blant annet arbeid i sikringsskap og etablering av gulvvarme. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle opplyste arbeider. Det er heller ikke kjent om det er utført elektriske arbeider i perioden fra 1999 og frem til dagens eier overtok boligen.

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 9 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Vedlikehold

Borettslagets vedlikeholdsplikt:
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering		
1984	Tilbygg	1985
1990	Tilbygg	1991
2013	Innvendig rehabilitering	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Presisering:

Jeg har vært oppe på taket, men gikk ikke på hele taket. Taket er derfor kontrollert der det opplevdes trygt å gå. Vurderingen er gjort ut fra alder og det som er synlig ved den en slik begrenset besiktigelse. Det kan være forhold på den delen som ikke er inspisert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er noe bulket stedvis.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Bulkete plater kan gi redusert tetthet i skjøter og innfestinger over tid. Forholdet bør holdes under oppsikt, og plater bør justeres eller skiftes dersom deformasjonene utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasje.
- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 10 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Skorsteiner over tak

Beskrivelse

Skorstein over tak, tekket med beslag. Adkomst via takstige.

Snøsikring

Beskrivelse

Takvinkel målt til 12 grader. Tekking med ru overflate.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre/sperretak og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Kommentar;

Konstruksjoner fra 1978 og 2013.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

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

Det er registrert en smal horisontal sløyfe nederst bak kledningen. Denne er utført slik at det opprettholdes lufting bak kledningen, samtidig som åpningen begrenses for å hindre mus i å komme inn bak panelet.

Vurdering av avvik:

- På deler av fasaden, spesielt ved terrasse mot syd, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Vinduer med datering fra 2005 og 2011.

Ytterdør

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 11 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har malte terrassedør i trevirke med 2-lags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen i 1.etasje.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe skjevheter i terrasseplattingen mot syd-øst. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene kan gjøre terrassen mindre egnet for møblering og normal bruk. Årsaken er ikke kjent, men kan skyldes fundamenteringen. Terrassen bør rettes opp. Dersom skjevhetene skyldes bevegelser i grunnen eller mangelfull fundamentering, kan det være nødvendig med tiltak på fundamenteringen for å få en varig løsning.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis.

Kommentar;

Det er lagt nytt gulv i stuen i 1.etasje i 2026. Øvrige gulvflater fra 2013, ifølge eier.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte glatte flater.

Kommentar fra eier;

De forskjellige rommene har fått ny maling på veggen gjennom tiden- det gjelder vel de fleste rom. Tidspunkt usikker.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merke, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.

1.etasje;

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 12 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;

Lasere ble plassert på gulvet i soverommet nærmest badet og rommet benyttet til kontor. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 13 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert ildfast plate eller lignende på gulvet under sotluken. I henhold til gjeldende krav skal gulv av brennbar materiale beskyttes mot glør og lignende.

Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og ildsted. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og glør ved bruk av sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet gir økt risiko for varmpåvirkning av nærliggende brennbare materialer, og i verste fall brann. Dette gjelder særlig ved åpning av sotluken, hvor sot, aske eller glør kan falle ut på gulvet. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig løsning ved å montere ildfast plate på gulvet foran sotluken og sikre tilstrekkelig avstand til brennbar materiale.

Alternativt kan det monteres sotlukestein i skorsteinen. Dette er en enkel og vanlig løsning som ofte vil ivareta både krav til avstand og behov for ubrennbar materiale.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp er en malt tretrapp med trinnfornyere i eik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 13 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det er forekomst av skjeggkre i boligen. Omfanget er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser i egenerklæringen at det er forekomst av skjeggkre i boligen. Omfanget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Skjeggkre kan spre seg til flere deler av boligen og kan være vanskelig å bli kvitt. Det anbefales å følge med på omfanget. Ved økende forekomst bør skadedyrfirma kontaktes for nærmere vurdering og eventuell bekjempelse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 14 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, uten registrert motfall.

Kommentar:

Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.

Kommentar:

Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring. Eier bekrefter at vanntett sjikt ved rommets ytterkanter ligger mer enn 25 mm over overkant slukrist.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til kassen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Avtrekksviften var i drift ved befaringen og fremstår som fungerende. På grunn av viftens utforming, med propell like innenfor åpningen, kunne avtrekket ikke testes med papir på vanlig måte.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 15 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under servanten på kjøkkenet, i retning dusjonen, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



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

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnisje med innfellbare dører i glass. Avtrekksvifte på kassen over innredningen..

Det er 2 sluk på badet. Ett sluk under badekaret og ett i dusjonen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 16 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, uten registrert motfall.

Kommentar:

Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.

Kommentar:

Eier, som er proff og selv utførte arbeidene på våtrommet, opplyser at vanntett sjikt er ført opp bak feielist ved terskelen og langs rommets ytterkanter. Oppkanten er ikke synlig ved befaring. Eier bekrefter at vanntett sjikt ved rommets ytterkanter ligger mer enn 25 mm over overkant slukrist.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til kassen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 17 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Avtrekksviften var i drift ved befaringen og fremstår som fungerende. På grunn av viftens utforming, med propell like innenfor åpningen, kunne avtrekket ikke testes med papir på vanlig måte.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Bak veggen mot dusjonen er det adkomst fra trapp, men veggen består her av en kraftig spilevegg i tykt trevirke som ikke er egnet for hulltaking. Bak veggen mot badekaret er det adkomst fra soverom, men også her er det tilsvarende spilevegg, i tillegg til en stor seng som hindret tilkomst. Andre mulige borepunkter ligger utenfor områdene som normalt er mest utsatt for skjult fukt og ble derfor ikke vurdert som hensiktsmessige for kontroll.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem.

Kommentar;

Skrogene er eldre, men dagens eier skiftet fronter og benkeplate i 2013. Hvitevarer er skiftet med årene. Se egenerklæringen for spesifikke årstall.

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

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikiget i rørskapet på badet i 1.etasje. Inntak og stoppekran bak luken ved toalettet. Stoppekraner i skapet også. Disse ble funksjonstestet.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 18 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Alle avløpsrør ble skiftet i 2013, ifølge eier.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluft via friskluftventiler på ytterveggene. Forserte avtrekk fra badene og kjøkkenet.

Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmpumpe.

Kommentar;

Sist service utført i 2023, ifølge fremvist faktura.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- En luft/luft-varmpumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftstans, som blir kostbart å reparere.

Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 19 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Det er fremlagt flere samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i dagens eiers tid. Eier overtok boligen i 2013, og det er siden utført flere endringer og oppgraderinger av det elektriske anlegget, blant annet arbeid i sikringskap og etablering av gulvvarme. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle opplyste arbeider. Det er heller ikke kjent om det er utført elektriske arbeider i perioden fra 1999 og frem til dagens eier overtok boligen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Eventuell manglende dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

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

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

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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. Terrengt bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 20 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrasser. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke etablert ildfast plate eller lignende på gulvet under sotluken. I henhold til gjeldende krav skal gulv av brennbart materiale beskyttes mot glør og lignende.

Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og ildsted. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og glør ved bruk av sotluken.

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

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

- Det er fremlagt flere samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i dagens eiers tid. Eier overtok boligen i 2013, og det er siden utført flere endringer og oppgraderinger av det elektriske anlegget, blant annet arbeid i sikringskap og etablering av gulvvarme. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle opplyste arbeider. Det er heller ikke kjent om det er utført elektriske arbeider i perioden fra 1999 og frem til dagens eier overtok boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Forholdet gir økt risiko for varmpåvirkning av nærliggende brennbare materialer, og i verste fall brann. Dette gjelder særlig ved åpning av sotluken, hvor sot, aske eller glør kan falle ut på gulvet. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig løsning ved å montere ildfast plate på gulvet foran sotluken og sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Alternativt kan det monteres sotlukestein i skorsteinen. Dette er en enkel og vanlig løsning som ofte vil ivareta både krav til avstand og behov for ubrennbart materiale.

- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Eventuell manglende dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 21 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles rekke

		Anvendelse	
		Byggeår	Kommentar
		Standard	
		Vedlikehold	



Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
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

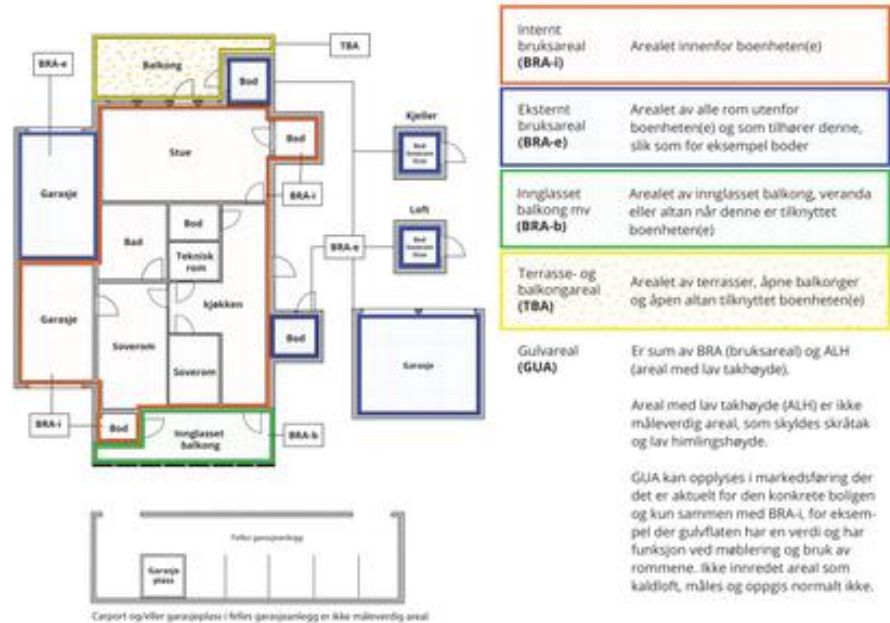
Hva er måleverdig areal?

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.

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Garasje plass i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	70	14		84	80
2.Etasje	62			62	
SUM	132	14			80
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad/wc	Bod	
2.Etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens bruk avviker fra disse. I 2. etasje er rom som på godkjente tegninger er vist som kott, innredet og benyttet som soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Eier opplyser at søknad om bruksendring er sendt til kommunen, men forholdet er ikke godkjent på tidspunktet for rapporten.

Utvendig bod fremkommer heller ikke på mottatte godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boden er godkjent av kommunen.

Dagens bruk og utførelse er ikke fullt ut dokumentert godkjent av kommunen. Pågående søknad om bruksendring av kott til soverom må ferdigbehandles. For utvendig bod må det avklares om tiltaket er søknadspliktig og eventuelt søkes godkjent. Det er ikke kjent om kommunen vil stille krav til endringer eller andre tiltak.

Tilleggsopplysning fra eier: Det er fremlagt dokumentasjon på at oppføring av boden er godkjent av styret i borettslaget.

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 24 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Følgende arbeider er opplyst utført på boligen;

2013: Totalrenovering og utvidelse av bad – utført av eier selv, opplyst faglært tømrer. Ingen dokumentasjon.
2013: Totalrenovering og utvidelse av vaskerom – utført av eier selv, opplyst faglært tømrer. Ingen dokumentasjon.
2013: Utskifting av vannledninger, avløpsrør og soilrør – Norbeck Rørservice. Dokumentasjon foreligger.
2013: Oppgradering av sikringsskap – Arkel El Entreprenør. Dokumentasjon foreligger.
2013: Deler av elektrisk anlegg utvidet/fornytt i boligen – opplyst utført som vennetjeneste av faglært person. Ingen dokumentasjon.
2013: Nytt vindu i rom mot lekeplass/vei – utført av eier selv, opplyst faglært tømrer. Ingen dokumentasjon.
2015: Oppført ny utvendig bod og støttemur – utført av eier selv, opplyst faglært. Ingen dokumentasjon.
2015: Dreneringsarbeider/utskifting av masser i forbindelse med ny bod og støttemur – utført av eier selv. Ingen dokumentasjon.
2019: Elektriske arbeider/endringer – K2 Elektro. Dokumentasjon foreligger.
2019: Varmepumpe montert.
2024: Kontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia. Registrerte avvik ble rettet av Hope Elektro. Dokumentasjon foreligger.
2026: Reparasjon etter vanninntrenging gjennom tak/vegg og ned i stue – Ditt Bygg AS. Dokumentasjon foreligger.
2026: Nytt gulv i 1. etasje etter vannskaden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kato Malvik	Takstingenjør
	Torstein Rath	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	72		0	10229.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Finstadlia 130							
Hjemmelshaver							
Benterudjordet Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1015/Benterudjordet Borettslag	948616858	1015	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Marianne Bones, Torstein Rath

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	28 581 31.12.2025	63 366 04.09.2026

Oppdragsnr.: 20000-1953

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 25 av 28

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS

Trondheimsvegen Jessheim 98 B

2050 JESSHEIM

Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Finstad i Lørenskog kommune. Det er kort vei til Lørenskog sentrum med flere kjøpesentre, 15 min til Oslo og 25 min til Gardermoen. Fine sykkel og gangstier i nærområdet. Lørenskog har et rikt utvalg av idrettstilbud. Det er kort vei til svømmehall, fotballbaner, idrettshaller, lysløyper, fiskevann og bademuligheter. Losby Gods og golfbane ligger i Lørenskog kommune og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde både sommer og vinter. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Finstad har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Ekstra, Meny og Bunnpris. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Triaden Lørenskog Storsenter. Metro ligger også like i nærheten og er et hyggelig, lyst og moderne kjøpesenter med 100 butikker og spisesteder. Senteret har gode parkeringsmuligheter og bussterminalen ligger rett utenfor. Drar du litt lenger har du mange muligheter i Lillestrøm eller på Strømmen. Kort vei til Finstad barneskole. SFO-ordning. Hammer ungdomsskole, Mailand vgs og Lørenskog vgs ligger innen gang-/sykkelavstand. Flere barnehager i nærhet til boligen. Oversikt finner du her <http://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/barn-og-familie/barnehage/barnehageplass/kommunale-barnehager>. Bussholdeplass (Finstadjordet) med gode forbindelser til andre steder på Romerike, samt ekspressbusser til Oslo.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Nordliveien via Finstadlia.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Hageparsell opparbeidet med gressplen, hekk og diverse beplantning. Felles eiet tomt for borettslaget. Området har asfalterte gangveier, parkeringsplass og garasjeanlegg. Det er opparbeidet areal for lek/ballspill.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	1978

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 72
3222 LØRENSKOG

Verdico AS

Trondheimsvegen Jessheim 98 B

2050 JESSHEIM

Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger-Nybygg	18.09.1975	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	10.03.1980		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	04.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	03.09.2026	Dato siste feiing: 24.06.2025	Gjennomgått	2	Nei
		Dato for siste tilsyn: 24.06.2025 - tilsyn uten avvik.			
Tegninger-Tilbygg	04.05.1984	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger-Tilbygg	13.11.1990	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest-Tilbygg	12.10.1984		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest-Tilbygg	02.07.1991		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	04.07.2024	Utbedring etter el-tilsyn	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	14.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.12.2019	Tilførsel varmepumpe + diverse annet småelektrisk. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	21.08.2023	Service varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2013

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad med utvidelse. Totalrenovering av vaskerom med utvidelse.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Utført selv, er faglært tømrer.

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade mars 2026
Kom vann gjennom stuetaket fra utvendig tak/vegg.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret vannskaden.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ditt Bygg A/S

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2015

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp ny bod, støttemur

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Faglært, utført selv

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2013

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn nytt vindu på rommet mot lekeplass/vei

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Faglært, utførte dette selv

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2015

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Masseutskiftet i forbindelse av ny bod og støttemur.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Faglært, utførte selv

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei



Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppgradert sikringsskapet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Arkel ei Entreprenør

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2013

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I forbindelsen av renoveringen ble deler av det elektriske utvidet og fornyet i hele rekkehuset.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Faglært, vennetjeneste

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2019

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte div stikk og sikring i forbindelse med varmpumpe

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
K2 Elektro A/S

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
2024

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
El kontroll av Elvia. Hope Elektro utbedret feil, mangler

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elvia, Hope Elektro

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall



2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med renoveringen byttet vi ut alt av sluk, soil og vannledninger.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norbeck Rørservice

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det forekommer enkelte skjeggkre fra tid til annen. Det er ikke registrert et større eller omfattende problem.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Rommet som benyttes til soverom p.d.d mot lekeplass er endret fra bod til soverom i forbindelse med renoveringen i 2013. Denne bruksendringen ble godkjent av styret i 2013 men det ligger ikke bruksendring hos kommunen. Den er under behandling hos kommunen nå. Alle krav tilfredsstiller til godkjent soverom.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Renovering i 2013 ble det kun byttet fronter og benkeplate på kjøkkenet.



Varmpumpe ble installert i 2019
Sist service ble utført 21.08.23
Kjøleskap ble byttet og kjøpt 06.05.25
Oppvaskmaskin ble byttet og kjøpt 29.10.22
Komfyr er byttet ut, usikker på årstid.
Utvidet og byttet terrassebord 2017
Markise ble kjøpt ny 2018
Gjerde i hagen ble satt opp 2021.
Nytt gulv 2026 i 1etg (forbindelse med vannskaden)
Malt opp vegger og tak i stue. 2026
Malt ny farge kjøkkenvegg 2026

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 38825821

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marianne Bones	2026-09-19	Torstein Raths	2026-09-19
Identification		Identification	
 Marianne Bones		 Torstein Raths	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

Innholdsfortegnelse

Endret 15.6.2006, 25.05.2023.

- 1 Husordensregler
- 1.01 – Innledning

1.02 – Fellesområder og utearealer

1.03 – Bruk av boenheten

1.04 – Ro og ordensregler

1.05 – Avfall og søppel

1.06 – Dyrehold

1.07 – Parkering og trafikk

1.08 – Dugnader

1.09 – Grilling

1.10 – Informasjon og henvendelser

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.01 Innledning

Benterudjordet Borettslag er et andelslag hvor andelseierne eier husene og grunnen. Dette medfører at alle andelseiere i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand.

For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes.

Dersom husordensreglene ikke blir overholdt, kan det medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren av boenheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til boenheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Det er alle andelseiere sin plikt å lese og sette seg inn i husordensreglene.

1.02 Fellesområder og utearealer

Det påligger alle beboere å bidra til at borettslagets grøntarealer blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder så vel areal som disponeres av den enkelte, som fellesarealene.

Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Alle beboere bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte generer naboer eller skader beplantning på privat- og fellesarealer.

Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vi skal holde gangveiene rene. Hver av oss er ansvarlig for den del av gangveien som ligger til vår boenhet

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort arbeidet med sandstrøing om vinteren og feiing om sommeren til et vaktmesterfirma.

Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar.

Strøkasser med singel er satt opp til fri benyttelse.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.03 Bruk av boenheten

Vi er selv ansvarlige for indre vedlikehold av boenheten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlig eller aggressive væsker i vannklosett eller avløp.

Vi plikter å kjenne til hvor boenhetens og rekkens hovedkran er, samt stakelukens plassering slik at de kan stenges for å hindre eller begrense skade ved rørledningsbrudd.

Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe en brann.

I henhold til forskriftene har hver leilighet fått utlevert to røykvarslere og ett pulverapparat. Det er den enkelte andelseiers ansvar at disse er forskriftsmessig montert og i funksjonsdyktig stand. Likeså er det andelseiers ansvar og plikt å føre nødvendig tilsyn med utstyret og å skifte batterier.

Pulverapparatet skal vendes et par ganger om året, så pulveret ikke klumper seg. Hvis måleren ikke lenger står i grønn sone, får man mot innlevering av apparatet til styret, utlevert nytt. Tilsvarende gjelder for røykvarslere og brannslange. Det nevnte utstyret skal følge boenheten. Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. Lagets (styrets) ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Til fellesanlegg for radio og TV må bare benyttes godkjent utstyr.

Overlating av bruk av leiligheten, eller del herav, må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres som følge av overlatingen. Leietageren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Tillatelse til overlating kan gis for inntil tre år. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.04 Ro og ordensregler

Alle beboere bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg og lignende. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

I tiden fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være ro i og ved boenhetene.

Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager.

Musikk- og sangundervisning kan med skriftlig samtykke fra naboer tillates av styret.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis en skal ha festlige anledninger som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

1.05 Avfall og søppel

Avfallsbrønner er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i avfallsbrønnene være forsvarlig innpakket og lukket.

Avfallsbrønner må ikke overfylles og det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor containerne. Området rundt containerne må holdes rene og ryddige.

Avfall skal sorteres etter gjeldende bestemmelser fra ROAF og Lørenskog kommune. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, slik at plassen blir godt utnyttet.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i avfallsbrønner, men leveres til godkjent avfallsplass.

I forbindelse med nyttårsfeiring er det den enkelte beboers ansvar å samle sammen og kaste avfall etter eget fyrverkeri.

Ved oppussing eller ombygging er det den enkelte beboers ansvar å fjerne avfall og søppel.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.06 Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned.

Alle som har/passar dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold.

Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Erklæring om dyrehold følger vedlagt.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

Erklæring om dyrehold

Eierens navn:..... Finstadlia.....

Dyrets navn :..... Rase.....

Jeg erklærer at jeg er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Benterudjordet Borettslag :

1. Reglene for dyrehold gjelder - så langt de passer – for alle former for dyrehold i Benterudjordet Borettslag.
2. Reglene er en del av husordensreglene og brudd på disse kan få konsekvenser for bo-forholdet.
3. Dyret skal ha navneskilt. Dyret skal føres i bånd på borettslagets område.
4. Dyret skal ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over det.
5. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener eller grøntanlegg.
6. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område eller nærliggende områder hvor det kan være til sjenanse for våre borettslavere eller tilstøtende borettslags borettslavere.
7. Dyret må ikke være alene i huset hvis det ikke er lært opp til det.
8. Jeg forplikter meg til å fjerne dyret fra borettslaget hvis det kommer berettiget klage over at det sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte. Hva som er berettiget klage i denne sammenheng, avgjøres av styret.
9. Hundeeiere plikter å sette seg inn i politivedtektene angående båndtvang og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs.
10. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget.
11. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lørenskog den..... Underskrift:.....

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.07 Parkering og trafikk

Beboeres/samboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene.

Borettslagets parkeringsplasser kan bare benyttes til parkering av motorkjøretøy som er registrert, godkjent og forsikret. Med motorkjøretøy forstås personbil, varebil, motorsykkel og moped. Parkering og lagring av campingvogner, båter, hengere etc. er ikke tillatt på borettslagets område. Kortvarig parkering av campingvogn, båt, hengere etc. er tillatt etter avtale med styret.

Styret kan velge å inngå avtale med Benterudjordet Garasjelag om drift, vedlikehold og innkreving av leie for borettslagets ekstra parkeringsplasser. Styret / Garasjelaget skal søke å finne hensiktsmessige plasser ut ifra det til enhver tid eksisterende behov.

Den som uten avtale parkerer / lagrer kjøretøy, campingvogn, båt, henger etc. innenfor borettslagets område, kan få dette fjernet i henhold til Veitrafikklovens paragraf 37c. Alle utgifter m.v. som påløper i den anledning, skal dekkes av eier. Henvendelse til politiet eller borttauingsfirma om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styret eller av styremedlem som har fått fullmakt til dette av styret.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboerne etter avtale med styret eller Benterudjordet Garasjelag. Uten avtale beboerne kortvarig inntil 1 time benytte gjesteplassene.

Dersom andelseier over en periode på minst en måned har gjester eller andre på besøk, og hvor disse gjentatte ganger parkerer på borettslagets gjesteparkeringsplasser, skal andelseieren tildeles fast plass til disse kjøretøyer for tidsrom utover en måned.

Samboende eller personer i samboerlignende forhold, skal ha tildelt plass på linje med andelseiere. Samboerlignende forhold defineres ved at bilen står på gjesteplassen gjennomsnittlig 4 dager eller mer pr. uke. Trenger noen ekstra parkeringsplass utover den ene som følger boenheten, må særskilt avtale med andelseier om leie av plass inngås med borettslaget.

Sjenerende reparasjoner på egen bil, samt reparasjoner på andres biler, er ikke tillatt innenfor borettslagets område. Vask/rengjøring av bil på gangveiene er ikke tillatt.

Unødig oppstarting, rusing og kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt innenfor borettslagets område jfr. også de oppsatte skilt.

Største tillatte hastighet på gangveiene er 15 km/t og den største aktsomhet må utvises under kjøringen.

Beboerne plikter å gjøre sine gjester oppmerksom på gjeldende trafikkbestemmelser.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.08 Dugnader

Hvis ikke annet er bestemt, er det forutsetningen av borettslaverne i hver rekke/tun finner frem til en fast ordning, slik at en etter tur og/eller i fellesskap utfører gressklipping og sandstrøing.

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort disse arbeidene til et vaktmesterfirma.

Styret kan inngå avtale med vaktmesterfirma når det gjelder vårdugnad, gressklipping av fellesarealer, samt maskinell snøbrøyting og strøing av gangveier, og kjørevei ved garasjer og parkering.

Snø foran garasjer, ved postkasser og gangveier som er for smale for maskin fjerner vi selv. Ekstra rydding og raking utover det eksternt firma utover på fellesområdene kan også gjøres av beboerne selv i forbindelse med dugnader.

Borettslaget har en garasje for oppbevaring av koster, river, trillebårer osv.

Alle i styret har nøkkel til denne garasjen.

1.09 Grilling

Ved grilling og bruk av bålpanne må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir sjenert av unødig røk og lukt.

Alle grillbrukere må være spesielt oppmerksom på brannfaren og ta nødvendige forholdsregler for å forhindre brann og branntilløp.

1.10 Informasjon og henvendelser

Meldinger fra styret til andelseier gis i utgangspunktet elektronisk via Vibbo.no, så lenge beboer ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og forretningsfører Obos.

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring på Internett (www.obos.no).

Interesserte kan også henvende seg til OBOS som gir opplysninger om ledige boenheter i laget.

Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensregler skal skje skriftlig.

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes av styret.

Det vises for øvrig til vedtektene.



LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 2. juli 1991

Vår ref: 98/71 TR/aaa

John-Håvard Bjørknes
Kjennveien 37 B
1470 LØRENSKOG.

FINSTADLIA 130, GNR. 98 BNR. 71. PÅBYGG. FERDIGATTEST.

Det ble den 27.6.91 foretatt inspeksjon av påbygg til bolighus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding innkommet den 13.11.90.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av den respektive myndighet.

Tore Rønsberg
saksbehandler

Gjenpart:

Petter Roland, Finstadlia 130, 1475 Finstadjordet.
Avgiftskontoret. + 17 m²

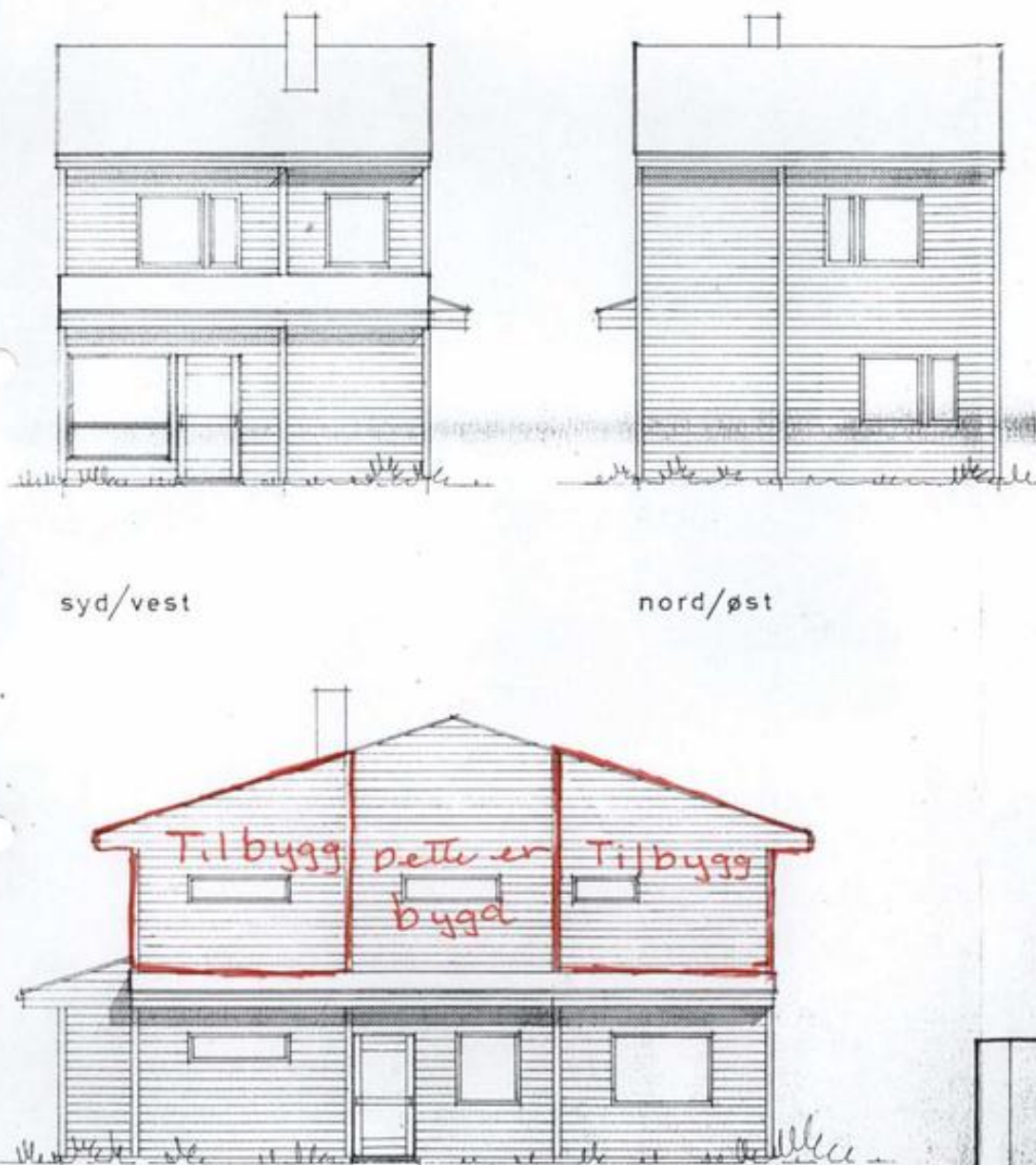
Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Helse- og sosialadministrasjon, Postboks 104, 1473 Skårer

Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog, telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjon, "Metrobygget" Solheimvn. 85-87, 1473 Skårer, telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjon, Løkenåsveien 45, 1473 Skårer, telefon (02) 82 95 00

Kommunekasserer: Postgiro: 0808 5347307 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt 1-20 23 08 Postgiro Bidrag 3-41 00 81

Telefax nr. Rådhuset (02) 82 98 10 Helse- og sosialadm. (02) 82 98 20 Kulturadm. (02) 82 98 30

Sak 258/90
bilag 2

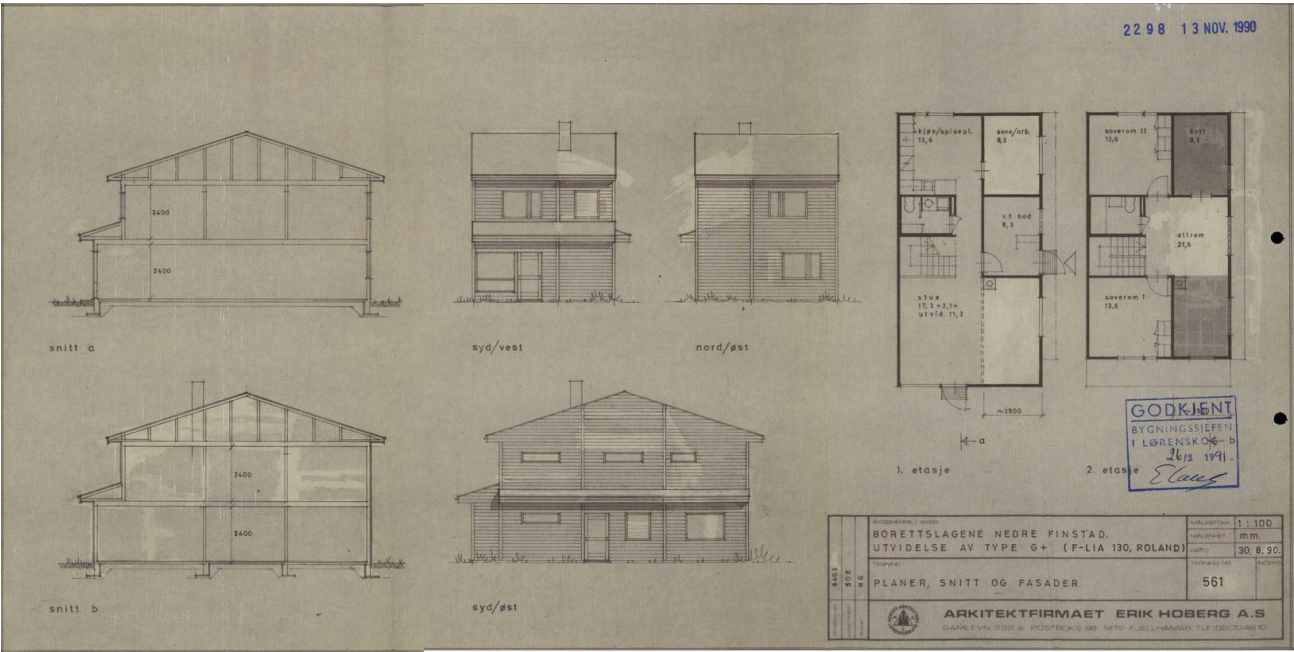
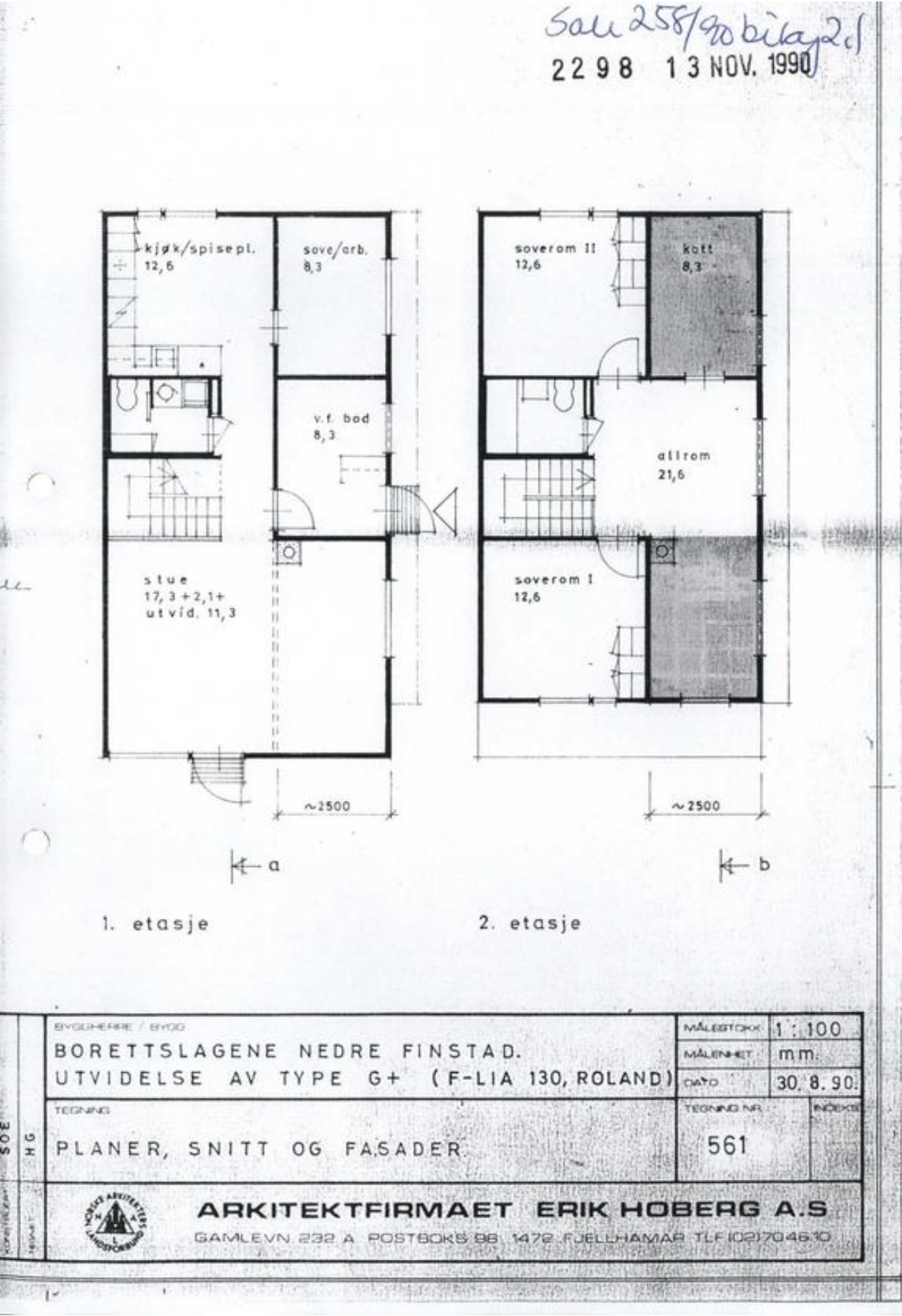


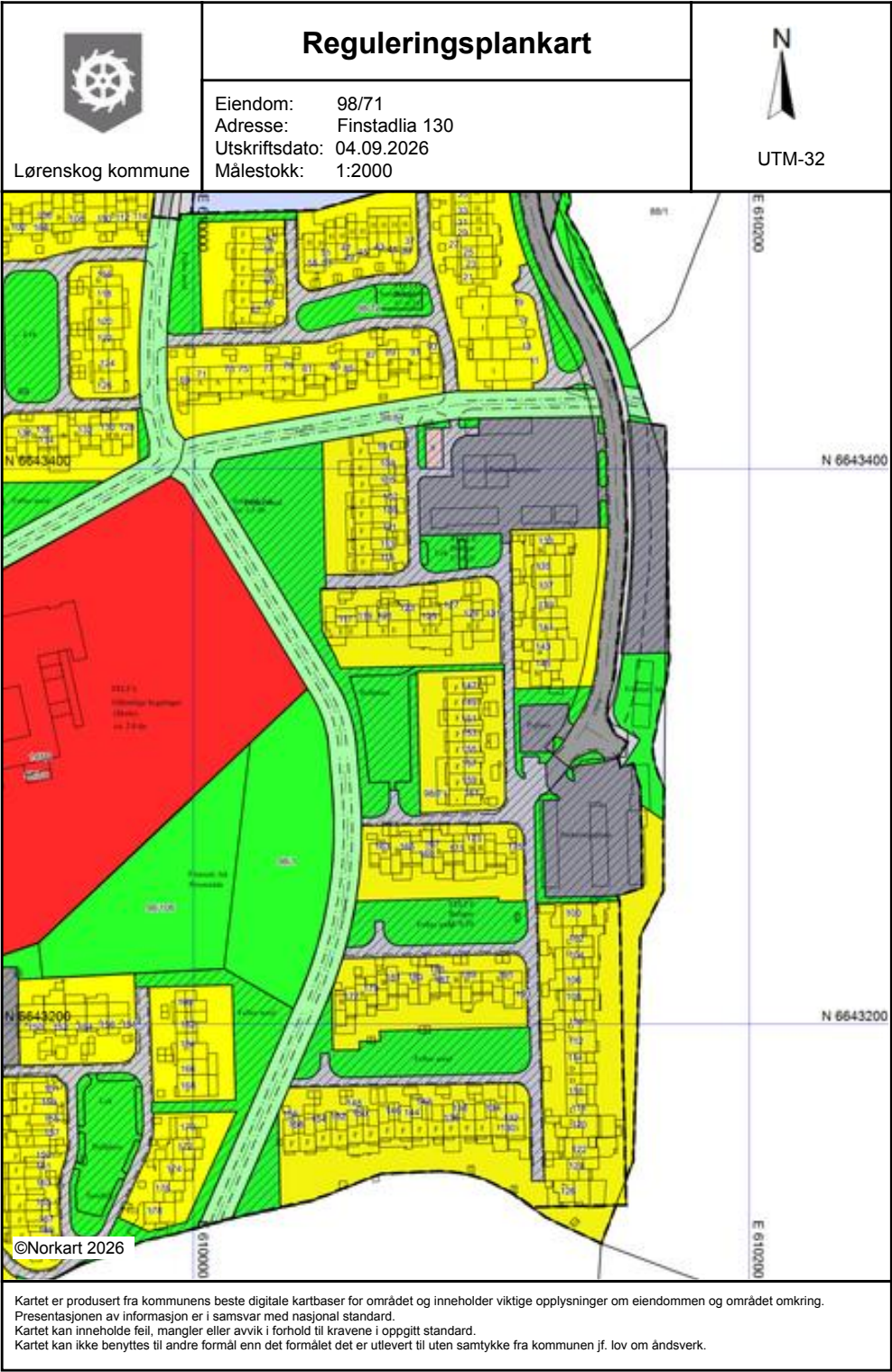
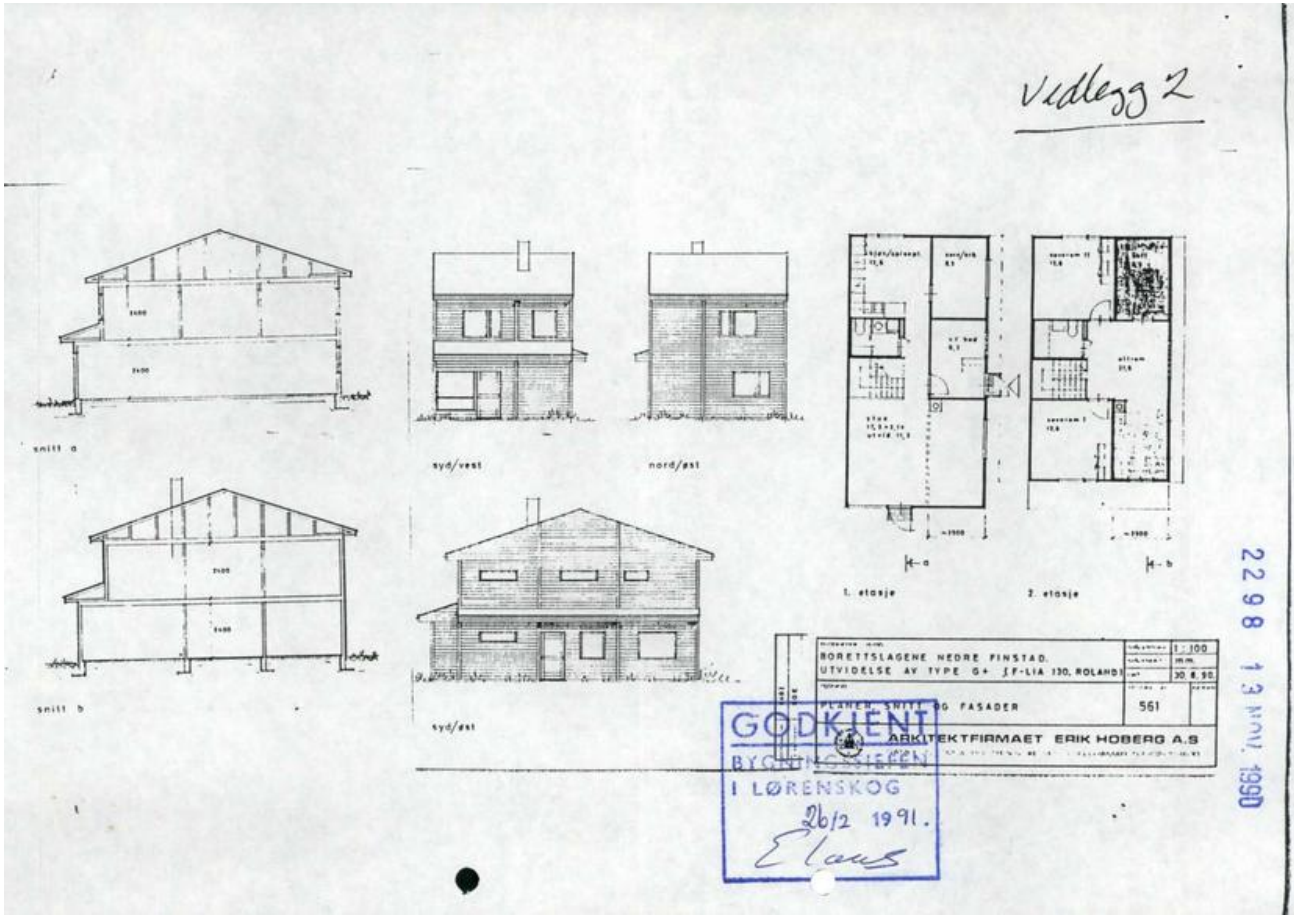
syd/vest

nord/øst

syd/øst

8402	50E	H G
8402	50E	H G
8402	50E	H G





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

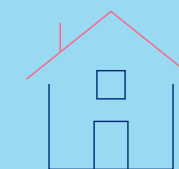
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJON av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Finstadlia 130, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 71, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260134
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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