

PROAKTIV

Solrikt uterom med
stor hage og flere terrasser.

Innholdsrik ene-
/generasjonsbolig m/ 4 sovr, 2
kjøkken & 3 bad | 2 garasjer

LOSBYVEIEN 23



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **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

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

FINSTADJORDET

Innholdsrik ene-/ generasjonsbolig med 4 sov, 2 kjøkken & 3 bad/ wc |
2 garasjer, stor hage & solrike uteplasser!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Losbyveien 23, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 14, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 7.500.000,-

Omkostninger: 206.490,-

Totalpris: 7.706.490,-

Kommunale avgifter: 23.649,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 7/4

BRA: 212 m²

BRA-i: 172 m²

Garasje/Parkering: To integrerte garasjer,
én på hver side av boligen.
Parkeringsplass på egen gårdsplass.

Tomt: 991.1 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
38	44	48	53
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
126			
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 kjempeforyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

LOSBYVEIEN 23

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!

I Losbyveien 23 bor du tett på alle fasiliteter familien behøver i hverdagen. Samtidig kan du trekke deg tilbake på de mange terrassene eller i den store hagen.

Velkommen til Losbyveien 23!

En innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet på attraktive Finstadjordet. Boligen går over tre plan og byr på en praktisk planløsning med fire soverom, tre bad/wc, to stuer, to kjøkken og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har potensiale både som enebolig m/praktikantdel, generasjonsbolig eller med plass til en større familie.

Eiendommen kan by på et solrikt og skjermet uterom bestående av stor hage og hele fire terrasser. Den store, skjermede hagen gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster, mens de ulike terrassene gjør det enkelt å nyte solen gjennom hele dagen.

Boligen ligger tilbaketrukket, men samtidig med kort gangavstand til skoler, barnehager, buss og servicetilbudene i sentrum

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!



FINSTADJORDET

Kommune: Lørenskog / Område: FINSTADJORDET

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i grønne omgivelser på Finstadjordet, med rusleavstand ut til omfangsrike turmuligheter i Østmarka. Likevel er det god tilgjengelighet til Lørenskog sentrum samt buss, skoler i alle trinn, gode barnehager, idrettstilbud og lekeplasser.

Like ved Losbyveien ligger inngangen til Østmarka med blant annet lysløype inn mot Mariholtet og videre innover i marka. Et stort og variert løypenett gjør at du kan komme deg rundt i hele Østmarka og få flotte naturopplevelser både på dag- og kveldstid. Du kan også starte sykkelturen nesten rett utenfor leiligheten. Herfra kan du sykle innover i marka og velge i et hav av glimrende sykkeløyper - både på stier og grusveier.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøkstjøs, stall og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	4 min 0.3 km
🚶	Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 4.7 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

🚶	Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	6 min 0.5 km
🚶	Kiwi Skårersletta	8 min

VARER/TJENESTER

🛒	Triaden Lørenskog Storsenter	9 min
🏪	Triaden Apotek	10 min

SPORT

⚽	Finstad balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
🏫	Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
🏊	SATS Triaden	9 min
🏊	Sporty 60+	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lørenskog Kommune Per O. Lunds g...	6 min
🚗	Lørenskog kommune Berger barneh...	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gårds kafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoe og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærsplissområde.

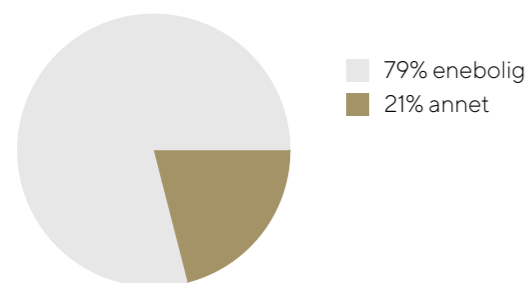
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Sørlihavna er en aktivitetspark som er drevet av kommunen. Parken er åpen for alle og legger til rette for egenorganisert aktivitet. Det er mulighet for utlån av sykler, frisbeegolf, minigolf, fiskeutstyr, baller, rollerblades, stylder, badminton, skateboard, sikkerhetsutstyr, enhjulsykler og akebrett.

I januar 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

Nærmest ligger Lørenskog Senter (Triaden). Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker og har totalt 101 butikker og tilknyttede virksomheter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Rasta, Bunnpris Skårer, Extra, Rema 1000 eller på søndagsåpen Joker etablert i Vestparken. Alle innen kort avstand.

BOLIGMASSE



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.

Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd i Lørenskog med tog og buss. Fra Triaden er det meget gode bussforbindelser både i retning Oslo og Lillestrøm. Herfra går busser til Oslo bussterminal, med 5 avganger i timen hver morgen på hverdager. Med bussrute 411 og 415 bruker man hhv. ca. 24 og 29 min. Fra samme holdeplass er det avgang 5 ganger i timen til Lillestrøm bussterminal. Med bussrute 401, 411, 415 og 872, er reisetiden hhv. ca. 24 min og 38 min.

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	3 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	8 min 0.7 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km



Kort sykkelvei til Finstad barneskole. Det er også nærhet til Benterud og Rasta skole. Lørenskog har flere barnehager og Mailand videregående skole som ligger i sentrumskjernen.

Bebyggelse

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

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.



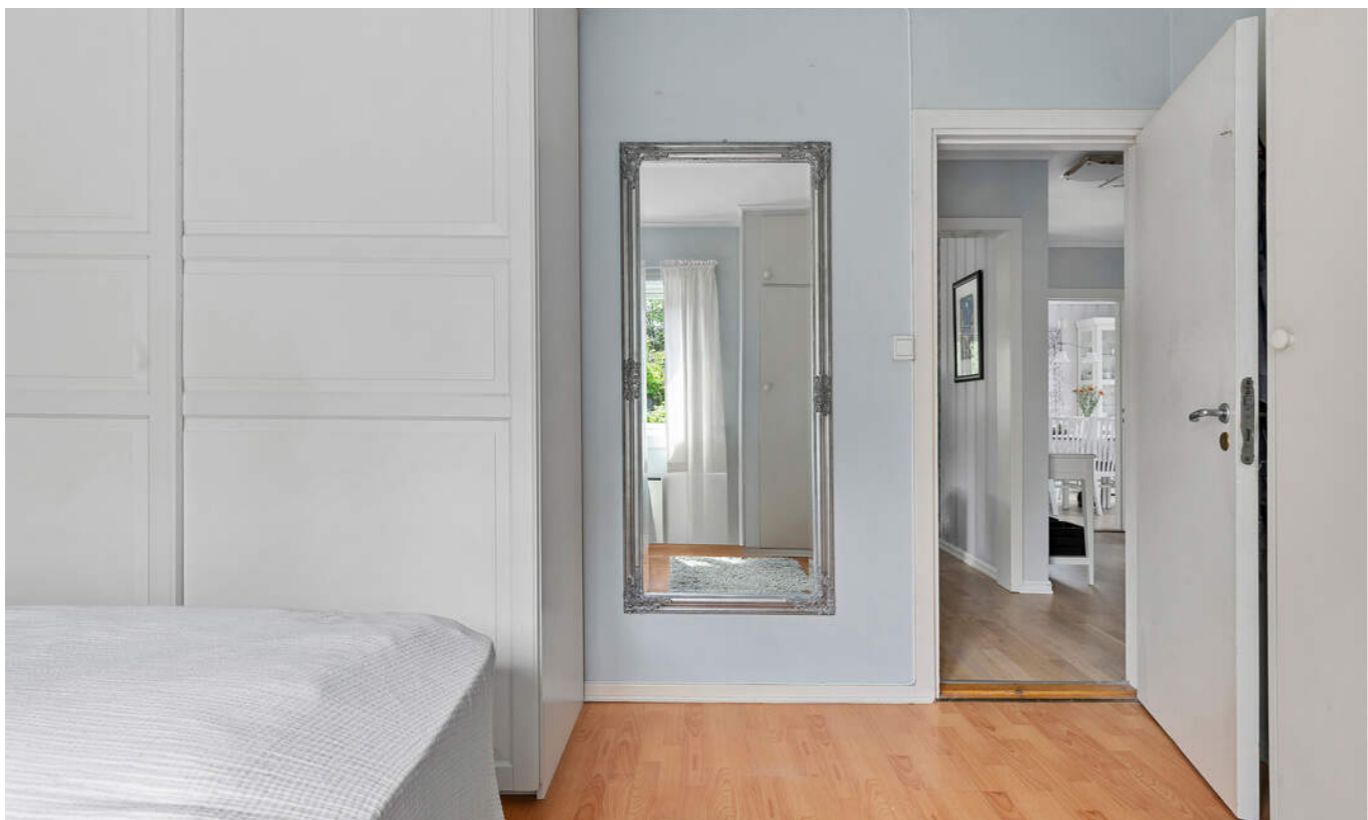
VELKOMMEN INN





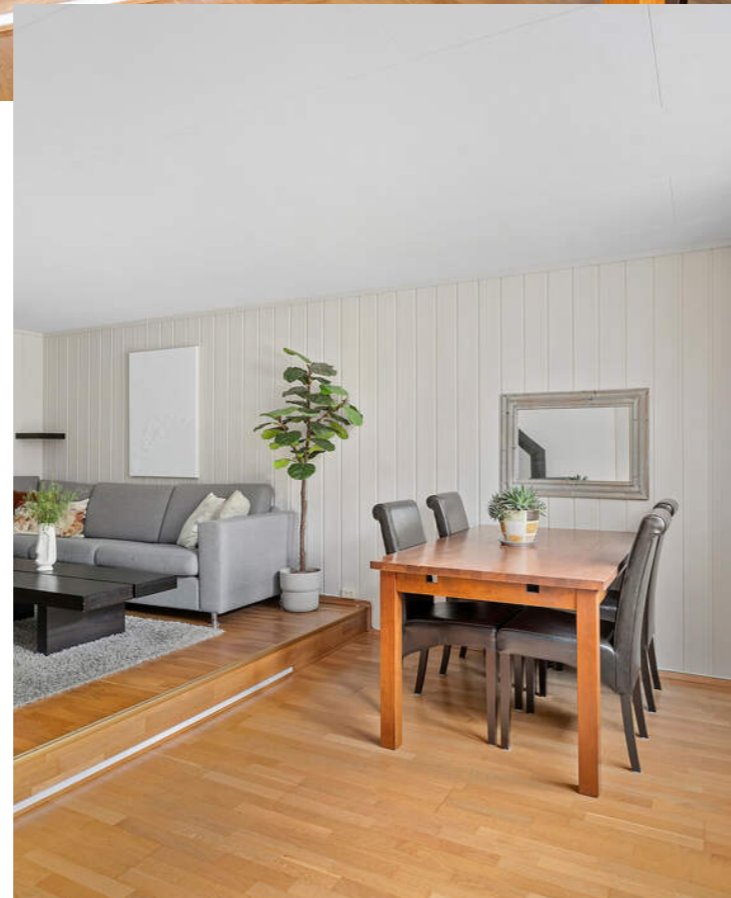




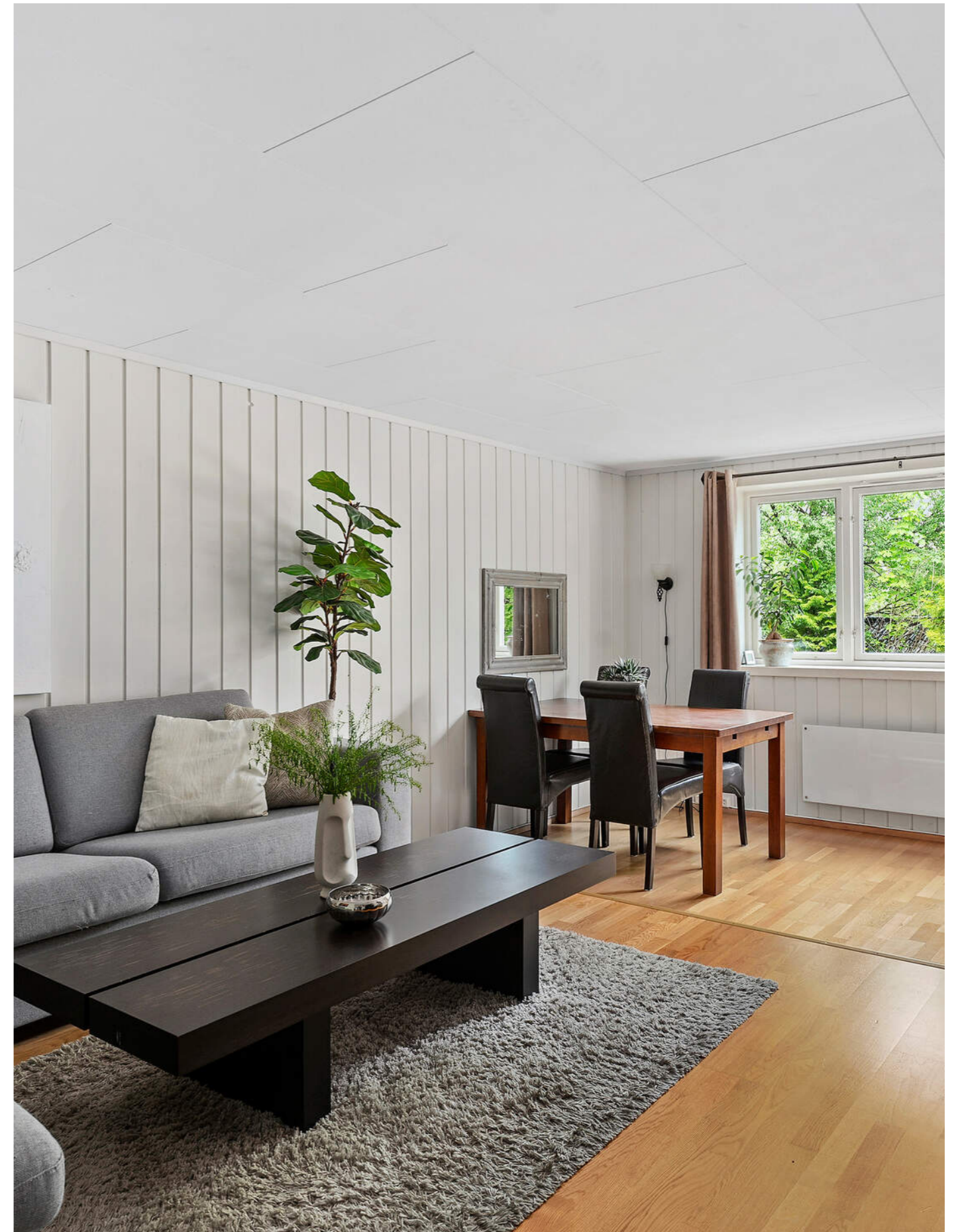


BEGGE BAD HAR
GULVVARME.





STUEN I UNDERETASJEN
HAR ADKOMST FRA
KJØKKENET



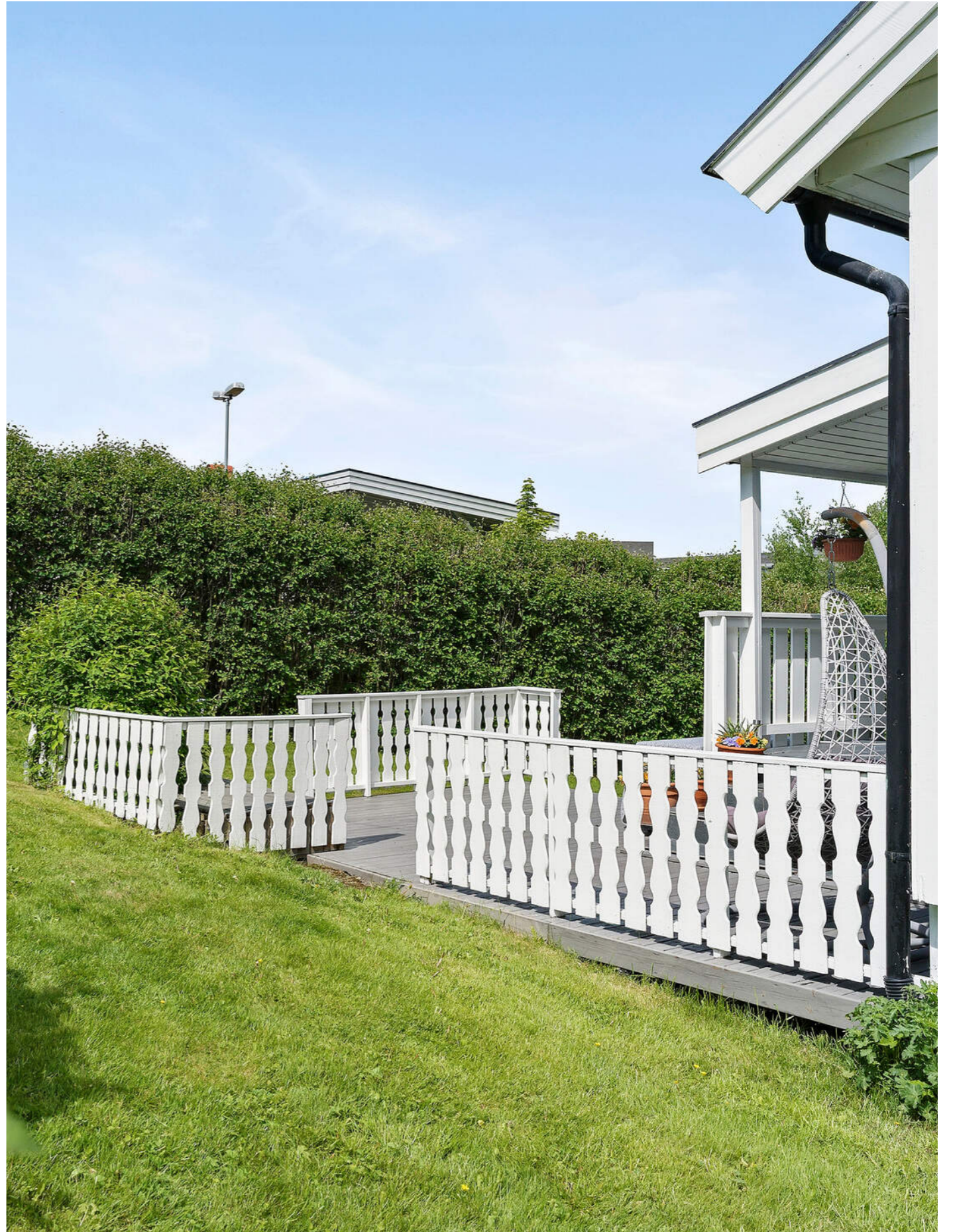




RETT VED BADEROMMET I
UNDERETASJEN LIGGER
ET PRAKTISK SEPARAT
TOALETTROM









PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over tre plan:

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, bod, kjøkken, stue, bad, toalettrom, kontor

1.Etasje: Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad/wc, soverom, spisestue

Loft: Hall m/trapp, soverom, soverom 2

Terrasse på ca. 20 kvm, med videre adkomst til terrasse på ca. 17 kvm. Utgang fra stuen i 1. etg og direkte adkomst til hagen. Terrasse på ca. 35 kvm med utgang fra spisestuen i 1.etg, med trapp ned til hagen.

To integrerte garasjer på hver sin side av boligen.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 75 kvm

BRA-e: 40 kvm

Total BRA: 115 kvm

1. etasje

BRA-i: 75 kvm

Total BRA: 75 kvm

2. etasje

BRA-i: 22 kvm

Total BRA: 22 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 22 kvm

1. etasje: 70 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Ikke målbare arealer

Loft; Ikke måleverdig areal (ALH): 13 kvm

Standard

Gjennomgang av hver etasje:

1.ETASJE

Stue/spisestue

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og øvrig innredning. Store vindusflater på flere sider av rommet slipper inn rikelig med dagslys. Stuen er utstyrt med peisovn samt varmpumpe. Fra stuen er det utgang til overbygd terrasse på ca. 20 kvm, som videre er forbundet med terrasse på ca. 17 kvm og adkomst til hagen. Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har god plass til spisebord. Herfra er det utgang til terrasse på ca. 35 kvm, med trapp ned til hagen.

Kjøkken hoveddel

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra hallen i 1. etasje, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning. Rommet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, platetopp og mikrobølgeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er plass til en mindre spisegruppe ved vinduet.

Baderom

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med servant og ettgrep blandebatteri, samt overskap med speil og belysning. Videre er badet utstyrt med dusjnise med innfellbare glassdører. Rommet har elektriske varmekabler.

Soverom

Boligen har totalt fire soverom, hvorav ett i 1. etasje, ett i underetasjen og to på loftet. Soverommet i 1. etasje fremstår lyst og trivelig med vindu som gir godt naturlig lysinnslipp, samt utvendig markise for effektiv solskjerming. Rommet har plass til dobbeltseng og øvrig møblering, og er utstyrt med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet har direkte adkomst til baderommet, noe som bidrar til en praktisk og komfortabel løsning i hverdagen.

UNDERETASJE

Entré

Boligen har et innbydende inngangsparti med direkte adkomst til hall med trapp og videre forbindelse til gangen. I tilknytning til inngangspartiet ligger en terrasseplattning på ca. 22 kvm, som gir en hyggelig uteplass.

Stue

Stuen i underetasjen har adkomst fra kjøkkenet og fremstår som et hyggelig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en funksjonell utforming med naturlige soner. Ildstedet bidrar med god varme og vinduer sørger for godt dagslysinnslipp.

Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk utforming med innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og flisplate mellom over- og underskap. Det er godt med skaplass og arbeidsflater, og kjøkkenet er utstyrt med dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri samt integrert mikrobølgeovn. Kjøkkenet har adkomst fra gangen og ligger i naturlig forbindelse med stuen, noe som bidrar til en praktisk og funksjonell planløsning.

Baderom

Badet i underetasjen har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med mørk baderomsinnredning med servant og ettgrep blandebatteri, samt overskap med speil og belysning. Videre er badet utstyrt med dusjnise med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Toalettrom

Rett ved baderommet ligger et praktisk separat toalettrom. Rommet har flislagt gulv med sokkelflis, malte betongvegger og malt himling. Innredningen består av servant med ettgrep blandebatteri og gulvmontert toalett.

Soverom

Rommet i underetasjen er formelt godkjent som kontor, men innredet som soverom og har plass til seng og øvrig møblering. Rommet er utstyrt med praktisk skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Kontor og soverom er begge p-rom.

LOFT

Soverom

Loftet består av to soverom og benyttes i sin helhet til soveromsavdeling. Begge rommene har skråtak samt vinduer som sørger for godt dagslysinnslipp. Soverommene har plass til seng og nødvendig møblering, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Etasjen er godkjent for varig opphold.

Oppvarming

Ildsted i stue i underetasjen og 1. etg.

Varmpumpe i stuen i 1. etg.

Elektriske panelovner.

Gulvvarme på begge bad.

Info strømforbruk

15574 kwh i 2025

Norgespris er tegnet

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

- Service varmpumpe 2026

Parkering

To integrerte garasjer, én på hver side av boligen.

Parkeringsplass på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

991 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med store grøntarealer, beplantning og gode solforhold. Hagen fremstår skjermet og privat, med god plass til lek, aktiviteter og hyggelige sammenkomster for både familie og gjester.

Boligen har flere terrasser som gir gode muligheter til å nyte solen gjennom hele dagen. Fra stuen i 1.etg er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 20 kvm, oppført over den ene integrerte garasjen. Terrassen forbindes videre med en terrasse på ca. 17 kvm, og uteplassene danner til sammen et flott uterom med direkte adkomst til hagen. De er vendt mot den grønne og skjermede tomten, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Fra spisestuen i samme etasje er det utgang til en romslig terrasse på ca. 35 kvm, oppført over den andre integrerte garasjen. Terrassen har god plass til spisegruppe, grill og sosiale sammenkomster, og trapp leder videre ned til hagen. Terrassen er også utstyrt med utvendige markiser på tilhørende vindusflater, som bidrar til gode solskjermingsforhold og økt komfort på varme sommerdager.

I tillegg har boligen en terrasseplattning på ca. 22 kvm ved inngangspartiet i underetasjen. Denne uteplassen ligger skjermet til og passer godt som en lun sitteplass eller som et hyggelig område.

De ulike uteplassene, kombinert med den store og grønne hagen, skaper et attraktivt uterom med flere soner for både avslapning og sosialt samvær. Tomten har også gode parkeringsmuligheter med to garasjer og romslig gårdsplass.

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.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 24 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Gjelder ildstedet i underetasjen. Det er ildfast materiale under ildstedet, men flisleggingen stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at dette skal stikke 30 cm ut fra åpningen.
Tomteforhold > Terrenghforhold:
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrommet har verken naturlig avtrekk (ventil, kanal eller sjakt) eller mekanisk avtrekksløsning. Det finnes åpningsvindu, men dette regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjonsløsning. NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mosevekst er observert i noe grad på østsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Eldre betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitassen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrennen mot øst har feil fall. Det vil si at vann ikke ledes mot taknedløpet, men blir liggende i takrennen.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ved stikkprøvekontroll registrert spredte råteskader i enkelte bord i trekledningen. Råteskadene er påvist ved stikkprøver utført på typiske utsatte områder av fasaden. Det ble utført om lag 10 stikkprøver rundt bygningen, hvor enkelte bord viste tegn til nedbrytning av treverket. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skader som ikke ble avdekket ved befaringen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Det er registrert misfarging på undertaket. Misfargingen vurderes å være forenlig med tidligere kondens- eller fuktpåvirkning. Eier opplyser i egenerklæringen at det ble registrert kondens på kneloft etter innflytting i 2010, og at det i den forbindelse ble etablert ventiler i takkonstruksjonen. Ifølge eier har det ikke vært registrert nye problemer etter at ventilasjonen ble forbedret.

- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er

sprekker i trevirket.

- Utvendig > Terrassedører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedøren mot øst henger noe og subber mot terskelen ved åpning og lukking. Døren lot seg åpne og lukke på befaringdagen, men forholdet indikerer behov for justering.

- Utvendig > Terrasseplattning 1.etasje: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Generell slitasje og noen skadde bord på terrassen. Terrassekonstruksjonen har mindre skjevheter og ujevnheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i fundamenteringen/grunnen over tid.

- Utvendig > Terrasse over garasjen-Øst: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Terrassen fungerer som tak over underliggende garasje, og anses som en risikokonstruksjon. Bygget er fra 1998, og membranen antas å være fra oppføringstidspunkt. Dette innebærer at membranen er ca. 28 år gammel. Basert på levetidsbetraktninger for tekking/membraner er forventet brukstid ofte 20–30 år, avhengig av type, utførelse og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet levetid er dermed passert.

- Utvendig > Terrasse over garasjen-Vest: Terrassen er etablert over garasje og er utført med flislagt betongdekke uten etablert avrenning eller dokumentert tettesjikt. Konstruksjonen er i sin helhet overbygget, noe som reduserer direkte nedbørspåkjenning betydelig. Likevel vil terrassen kunne bli utsatt for fuktpåvirkning fra slagregn, snø, smeltevann og fukttransport i konstruksjonen.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Rom Under Terreg: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er finner ingen tresvile i konstruksjonen etter hulltaking, men det er målt relativ fuktighet i hulrommet med verdier som tilsier fukt. Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggvekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innerdørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

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

- Tomteforhold > Fuksikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Slike forhold øker risikoen for fuktbelastning på murkonstruksjonen, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Selv om terrengefallet ikke alene kan fastslås som årsaken til innvendige fuktproblemer, bør det ses i sammenheng med de registrerte forholdene i kjelleren.
- Tomteforhold > Oljetank: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser. Tanken er av ukjent materiale og ukjent tilstand. Dersom tanken er av stål, er det risiko for korrosjon og lekkasje. Manglende dokumentasjon og videre usikkerhet om fylling/tømming innebærer at risiko for forurensning eller lekkasje ikke kan utelukkes.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran over 15 år utløser automatisk TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er minimal spalte for tilluft mellom dørblad og tersk.

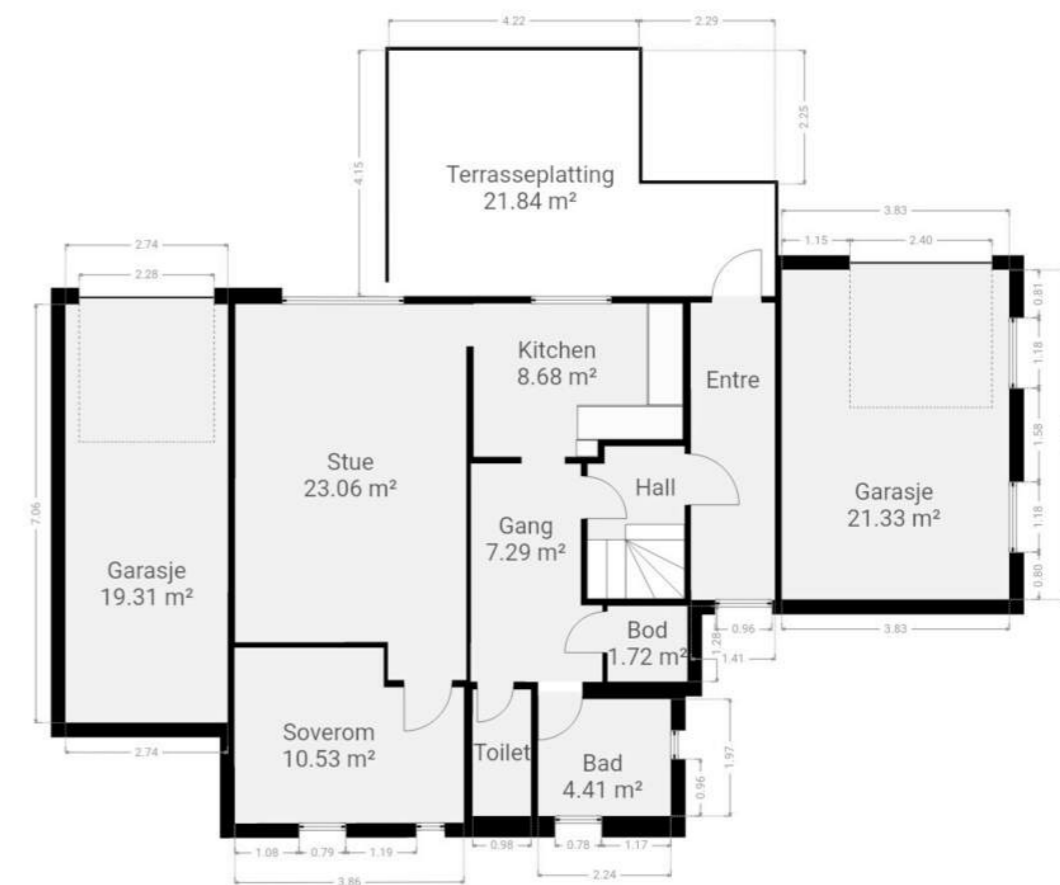
Boligen har fått følgende TG-IU:

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig. Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuksøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

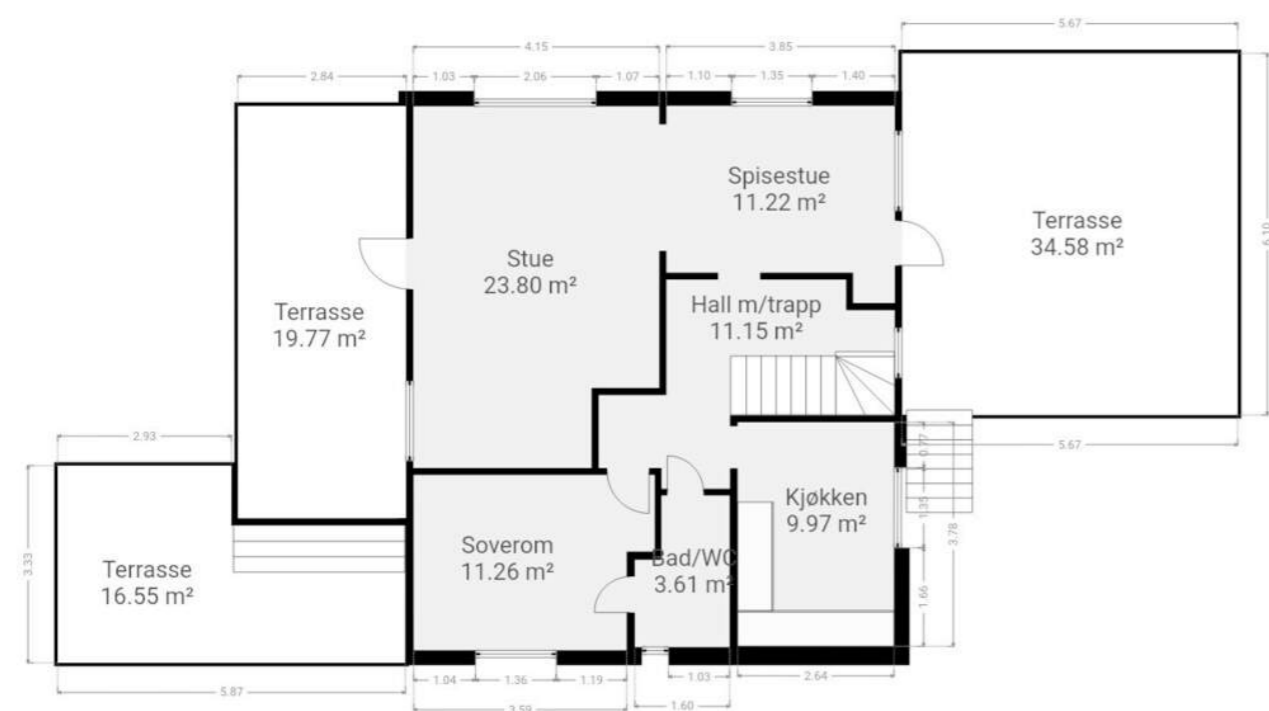
Underetasje



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

PLANTEGNINGER

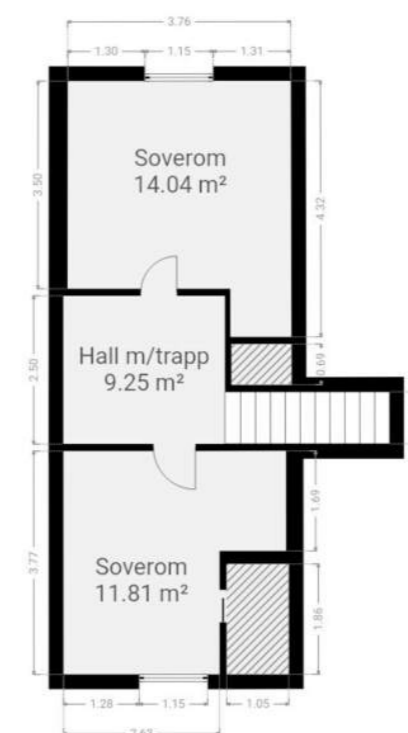
1.etasje



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

Loft



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.750.000,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.000.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:

Feie/tilsynsgebyr: kr 653,00

140 l renovasjon: kr 2948,40

Fastledd renovasjon: kr 3482,50

Vanngebyr: kr 7498,57

Avløpsgebyr: kr 9066,60

Eiendomsskatt bolig: kr 4800,00

Totalt: kr 28449,07

Fakturert beløp i 2025: kr 23 072,61

Kommunale avgifter

23.649,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

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.

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, datert 25.01.2016.

Det foreligger ferdigattest for garasje som tilbygg, datert 07.10.1992.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 20.11.1957 og 14.10.2014, som stemmer med dagens bruk. Kommentar fra takstmann: Eneste avviket mellom dagens bruk og tegninger fra bruksendringen i 2014, er at soverommet i underetasjen er formelt godkjent som kontor. Ut fra min kunnskap om søknadspliktige tiltak, utløser normalt ikke slik endring i bruk noen søknadsplikt (p-rom til p-rom)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 25. januar 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/98/14:
15.09.1988 - Dokumentnr: 9731 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:98 Bnr:5
Med flere bestemmelser

02.12.1957 - Dokumentnr: 5400 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:98 Bnr:5
SKYLDELINGS-FORRETNING

09.06.1961 - Dokumentnr: 1586 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:20
SKYLDELINGS-FORRETNING

11.05.1992 - Dokumentnr: 6220 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:98 Bnr:104

11.05.1992 - Dokumentnr: 6221 - Målebrev Areal 991.5 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1885616 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 162000 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3029 Gnr:98 Bnr:14

28.05.1959 - Dokumentnr: 990865 - Bestemmelse om vannledn. Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:98 Bnr:1
Overført fra gnr 98 bnr 51

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Losbyveien - gang-/sykkelvei (plan-ID 2020004). Planen er en detaljregulering, og et delareal på 31 kvadratmeter av eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.. 16.09.2020

Følger Kommuneplanens arealdel, Kommuneplan (ID 2022003), ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 991 kvadratmeter er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID 2024004), som har status som planforslag.

I henhold til reguleringsplan 2020004 berøres eiendommen av Faresone - Høyspenningsanlegg - H370 og Hensynssone - bevaring naturmiljø - H560.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

Dato siste feiing: 28.07.2025

Dato siste tilsyn: 28.07.2025 - tilsyn uten avvik

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

Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

7 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

187 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

206 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring

))

7 688 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 706 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Kjerneinformasjon

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

Anders Høiseith
Wenche Ulfeng Eriksen

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 0,85% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad (utsatt betaling av vederlag) kr 4 500,00, Markedspakke inkl drone kr 27 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00. Sum faste vederlag kr. 55 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 545.

Totale kostnader kr. 61 885.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
 Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 98, bnr. 14



Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 Rapportdato: 04.06.2026 Oppdragsnr.: 20000-1902 Eiendomsverdi ref nr: UV9525

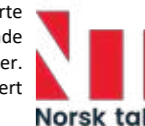
Autorisert foretak: Verdico AS



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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer 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.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 3 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



© 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 4 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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


TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader


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

 Tiltak under kr 20 000

 Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

 Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

 Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

 Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 5 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1958 og er med det ca 68 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 68 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering;

Høyde over bakken og takvinkel gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Takrenner, nedløp og beslag er antatt fra ca. 1991. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, men opplysningene samsvarer med oppgitt ombygging av taket.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kommentar;

Konstruksjon fra byggeår, men fasadene ble lektet ut og det ble etablert ny panel sammen med etablering av vinduer på 90-tallet.

Luftespalter og lusinger(musesperre) registrert ved tilfeldig kontroll.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med adkomst til kneloftene via luker i knevegger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Kommentar;

Ytterdøren henger noe i karmen, men det ble ikke registrert funksjonssvikt ved befaringen. Døren åpner og lukker normalt, og det ble ikke observert tegn til uttøhet eller andre forhold som påvirker funksjonen. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning i dagens situasjon.

Bygningen har malt balkongdører i trevirke med 2-lags glass.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra ved inngangspartiet og gårdsplassen.

Terrasse lettbetong med gulv og rekkverk i trevirke. Adkomst fra spisestuen. Terrassen er bygget over garasjen. Det er avrenning til takrenner og papp som tekkning under tredekke, ifølge eier.

Kommentar;

Det legges til grunn at det under terrasedekket er bygget opp med korrekt fall som leder vann til takrenner for tilstrekkelig bortledning av vann. Dette er dog umulig å kontrollere.

Terrasse i betong med flislagte overflater. Terrassen er overbygget og har rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen. Terrassen er bygget over garasjen mot vest.

Utvendig tretrapp fra terrassen til hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar;

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og loftetasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen og det som antagelig er etasjeskiller i betong mellom underetasjen og 1.etasje også. Trolig påført med trevirke oppe etasjeskillet i 1.etasje(tilfarere)

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på tilstøtende innredet soverom i underetasjen.

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt. Største nivåforskjell registrert er 5 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet mellom i begge rommene i loftetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 6 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

utgangspunkt.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovner i underetasjen og 1.etasje.

Kommentar;
Pipestokken er fra opprinnelig byggeår, men pipen ble rehabilitert med stålrør i 2020, ifølge eier. Ildstedet i underetasjen har ukjent alder, men ildstedet i 1.etasje ble montert i 2015.

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i rommet innredet som soverom i ytterhjørnet mot syd-vest.

Boligen har malt tretrapp.

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

Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad underetasjen;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Profilert mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Det er 2 sluk på badet. Hovedsluket er etablert omtrentlig midt i rommet, mens det er et hjelpesluk i dusjonen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Nivåforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 13 mm.

Det er plastsluk og synlig smøremembran, men med ukjent utførelse.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og borring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av

membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad/WC1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Profilert lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Mekanisk avtrekk på ytterveggen.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har elektriske varmekabler. Nivåforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og synlig smøremembran, men med ukjent utførelse.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det finnes ikke et fornuftig sted å ta hull i områdene rundt badet. Fastmontert kjøkkeninnredning og yttervegg hindrer dette.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Underetasjen;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri. Det er flisplater på veggen mellom over og underskap. Det er microølgeovn integrert og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

1.etasje;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri. Det er komfyr, platetopp og micro. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagt gulv med sokkelflis, malte betongvegger og malt himling. Servant med ettgrep blandebatteri. Gulvmontert wc.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 7 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet i underetasjen. Inntak og stoppekran i samme rommet, men bak egen luke.

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;
Service utført våren 2026, ifølge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert på badet i underetasjen.

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.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men med opplysninger om noe utført arbeid på 90-tallet. Det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Kommentar;
Diverse byggeår på grunnmurene. Fra opprinnelig byggeår og når boligen er bygget ut.

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

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 8 av 38

stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

Selger opplyser om nedgravd utvendig oljetank.

Fra 2020 er fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg i hovedsak forbudt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Eneste avviket mellom dagens bruk og tegninger fra bruksendringen i 2014, er at soverommet i underetasjen er formelt godkjent som kontor. Ut fra min kunnskap om søknadspåtlige tiltak, utløser normalt ikke slik endring i bruk noen søknadspåtlige tiltak (p-rom til p-rom)

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

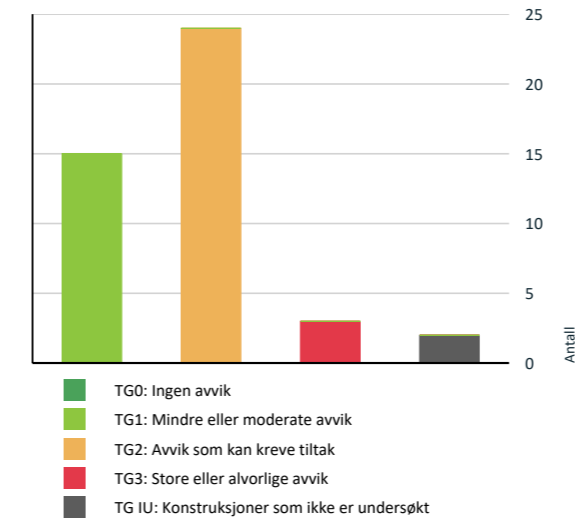
Side: 9 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

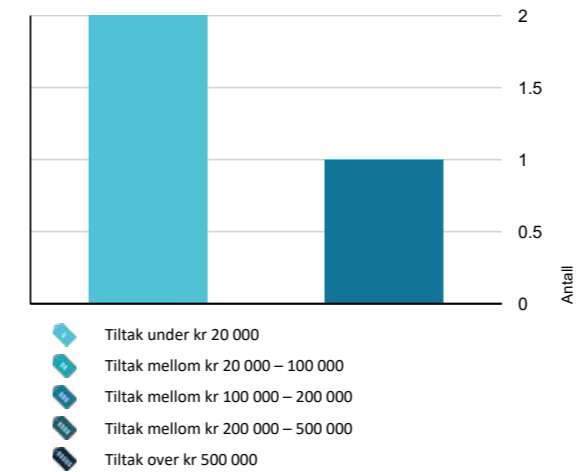
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 10 av 38

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekræftelsen 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 befaringdagen

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, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TO U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasseplattning 1.etasje [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse over garasjen-Øst [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse over garasjen-Vest [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 11 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering;

Høyde over bakken og takvinkel gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mosevekst er observert i noe grad på østsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksposering og dermed dårligere uttørking. Eldre betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktoppbygging og forlenge takets levetid.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Takrenner, nedløp og beslag er antatt fra ca. 1991. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, men opplysningene samsvarer med oppgitt ombygging av taket.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Punkt 2;

Takrennen mot øst har feil fall. Det vil si at vann ikke ledes mot taknedløpet, men blir liggende i takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 12 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte av disse som først oppdages etter nedbør.

Punkt 2;
Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette systemet og redusere avrenningen. Det er i tillegg registrert feil fall på deler av takrennen mot øst, slik at vann ikke ledes effektivt mot nedløpet, men kan bli stående i rennen. Dette øker fuktbelastningen og kan over tid bidra til rustdannelse, isoppbygging vinterstid og redusert levetid på komponentene. Dårlig avrenning kan også føre til at vann renner over rennekanten og ned langs fasaden eller mot grunnmuren. Det anbefales å rense takrenner og nedløp jevnlig, normalt minst én gang i året, samt utbedre fallforholdene slik at vann ledes til nedløpet som forutsatt.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kommentar;

Konstruksjon fra byggeår, men fasadene ble lektet ut og det ble etablert ny panel sammen med etablering av vinduer på 90-tallet.

Luftespalter og lusinger(musesperre) registrert ved tilfeldig kontroll.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ved stikkprøvekontroll registrert spredte råteskader i enkelte bord i trekledningen. Råteskadene er påvist ved stikkprøver utført på typiske utsatte områder av fasaden. Det ble utført om lag 10 stikkprøver rundt bygningen, hvor enkelte bord viste tegn til nedbrytning av treverket. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skader som ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskader oppstår som følge av langvarig fuktbelastning og medfører gradvis nedbrytning av treverket. Skadene vurderes som lokale og begrensede på befaringstidspunktet, men vil normalt utvikle seg videre dersom utsatte bord ikke skiftes eller vedlikeholdes. Det anbefales å skifte råteskadede bord og samtidig kontrollere tilstøtende konstruksjoner for å sikre at skadene ikke har utviklet seg videre bak kledningen. Videre anbefales normalt vedlikehold av overflatebehandling for å begrense fremtidig fuktopptak og forlenge kledningens levetid.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med adkomst til kneloftene via luker i knevegger.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er registrert misfarging på undertaket. Misfargingen vurderes å være forenlig med tidligere kondens- eller fuktpåvirkning. Eier opplyser i egenerklæringen at det ble registrert kondens på kneloft etter innflytting i 2010, og at det i den forbindelse ble etablert ventilert i takkonstruksjonen. Ifølge eier har det ikke vært registrert nye problemer etter at ventilasjonen ble forbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfarging på undertak er et tegn på at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fukt eller kondens. På befaringdagen ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer, pågående kondens eller andre forhold som indikerer at problemet fortsatt er til stede. Etablerte luftløsninger fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Forholdet bør likevel følges opp ved normalt ettersyn av loftsrom og takkonstruksjon, spesielt i kalde perioder hvor risikoen for kondens er størst.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 13 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall:

1991

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

De fleste av vinduene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne.

Punkt 2;

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag. Det er fare for oppsug av fuktighet til trevirket og fare for følge skader i trevirket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1991, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Punkt 2;

Utvendig belistning bør kuttes mot vannbrettet slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil sannsynligvis trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.

TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Kommentar;

Ytterdøren henger noe i karmen, men det ble ikke registrert funksjonssvikt ved befaringen. Døren åpner og lukker normalt, og det ble ikke observert tegn til uttørrhet eller andre forhold som påvirker funksjonen. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning i dagens situasjon.

TO 2 Terrassedører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i trevirke med 2-lags glass.

Årstall:

1991

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 14 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Terrassedørene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og terrassedører med isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne.

Punkt 2;
Terrassedøren mot øst henger noe og subber mot terskelen ved åpning og lukking. Døren lot seg åpne og lukke på befaringdagen, men forholdet indikerer behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;
Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av terrassedørene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler. Det bemerkes at dørene har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye produkter etter dagens krav.

Punkt 2;
Justering av døren er påregnelig. Forholdet har begrenset betydning i dag, men dersom døren fortsetter å sige kan den bli vanskeligere å åpne og lukke. Videre kan fortsatt subbing mot terskelen føre til økt slitasje på dørblad, hengsler, beslag og terskel, samt i enkelte tilfeller påvirke tettheten rundt døren. Det anbefales derfor å justere døren før forholdet utvikler seg ytterligere.

TO 2 Terrasseplattning 1.etasje

Beskrivelse

Terrasseplattninger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fraved inngangspartiet og gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Generell slitasje og noen skadde bord på terrassen. Terrassekonstruksjonen har mindre skjevheter og ujevnheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i fundamenteringen/grunnen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt må det påregnes gjennomgang av terrasseplattningen. Lokale utskiftninger og oppretting kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket. Skjeve plattninger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.



TO 2 Terrasse over garasjen-Øst

Beskrivelse

Terrasse lettbetong med gulv og rekkverk i trevirke. Adkomst fra spisestuen. Terrassen er bygget over garasjen. Det er avrenning til takrenner og papp som tekking under tredekke, ifølge eier.

Kommentar;
Det legges til grunn at det under terrassedekket er bygget opp med korrekt fall som leder vann til takrenner for tilstrekkelig bortledning av vann. Dette er dog umulig å kontrollere.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 15 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassen fungerer som tak over underliggende garasje, og anses som en risikokonstruksjon. Bygget er fra 1998, og membranen antas å være fra oppføringstidspunkt. Dette innebærer at membranen er ca. 28 år gammel. Basert på levetidsbetraktninger for tekking/membraner er forventet brukstid ofte 20–30 år, avhengig av type, utførelse og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet levetid er dermed passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Når en terrasse fungerer som tak over underliggende rom, er konstruksjonen særlig utsatt for fuktbelastning. Når membranen samtidig har passert forventet brukstid, øker risikoen for utettheter og lekkasjer til underliggende konstruksjon eller rom. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger symptomer på lekkasje i dag, må det påregnes svikt i tekningen som følge av alder. Det anbefales derfor nærmere kontroll av konstruksjonen og vurdering av behov for oppgradering eller utskifting av membran/tekning for å redusere risiko for fuktskader.

TO 2 Terrasse over garasjen-Vest

Beskrivelse

Terrassen i betong med flislagte overflater. Terrassen er overbygget og har rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen. Terrassen er bygget over garasjen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen er etablert over garasje og er utført med flislagt betongdekke uten etablert avrenning eller dokumentert tettesjikt. Konstruksjonen er i sin helhet overbygget, noe som reduserer direkte nedbørspåkjenning betydelig. Likevel vil terrassen kunne bli utsatt for fuktpåvirkning fra slagregn, snø, smeltevann og fukttransport i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når en terrasse samtidig fungerer som tak over underliggende areal, er det generelt ønskelig med kontrollert avrenning og fuktsikring av konstruksjonen. Overbygget utførelse reduserer risikoen vesentlig sammenlignet med en terrasse uten slik overbygg, og det ble ikke registrert symptomer på lekkasje eller fuktskader som kommer overfra ved befaringen. Manglende fall og manglende dokumentert fuktsikring gir likevel en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens langsiktige bestandighet. Konstruksjonen bør følges opp ved normalt vedlikehold og kontrolleres dersom det oppstår tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra oversiden.

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra terrassen til hagen.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar:

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

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og loftetasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen og det som antagelig er etasjeskille i betong mellom underetasjen og 1.etasje også. Trolig påført med trevirke oppe etasjeskillet i 1.etasje(tilfarere)

Kommentar;

Lasern ble plassert på gulvet i stuen og på tilstøtende innredet soverom i underetasjen.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 16 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen i 1. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt. Største nivåforskjell registrert er 5 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet mellom i begge rommene i loftetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 15-20 mm avvik mellom høyeste og laveste punkt ved måling i både loftetasjen og underetasjen.

Ca 20 mm avvik mellom laserens utgangspunkt i stuen og til døråpningen i retning badet.

Det er registrert stedvis knirk i boligen. Knirk oppstår ofte som følge av bevegelse mellom undergulv og bjelkelag, typisk ved at plater er spikret eller festet utilstrekkelig. Det er sannsynlig at undergulvet ikke er tilstrekkelig skrudd fast til etasjeskiller stedvis.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Knirk påvirker bruksomforten (sjenerende støy), men anses ikke som teknisk skade. Ved eventuell utskifting av parkettgulvet bør undergulvet inspiseres og skrus fast til bjelkelaget for å redusere bevegelse og støy. Tiltaket vurderes relativt enkelt å gjennomføre i forbindelse med oppgradering av boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovner i underetasjen og 1. etasje.

Kommentar:

Pipestokken er fra opprinnelig byggeår, men pipen ble rehabilitert med stålrør i 2020, ifølge eier. Ildstedet i underetasjen har ukjent alder, men ildstedet i 1. etasje ble montert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Gjelder ildstedet i underetasjen. Det er ildfast materiale under ildstedet, men flisleggingen stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at dette skal stikke 30 cm ut fra åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

Det ubrennbare materialet foran ildstedet har ikke tilstrekkelig størrelse i forhold til dagens krav. Ved bruk av ildstedet kan glør og lignende falle ut foran åpningen, og den begrensede beskyttelsen gir økt risiko for varmpåvirkning eller antennelse av brennbart gulvmateriale.

Forholdet bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig ubrennbart materiale foran ildstedet, for eksempel ved montering av en godkjent gulvplate eller ved å utvide eksisterende flislagt område. Tiltaket vurderes som enkelt å gjennomføre og kostnaden anslås til under 20 000 kroner. Kostnadsanslaget er sjablonmessig og kan variere avhengig av valgt løsning, materialvalg og eventuelle arbeider som avdekkes i forbindelse med utførelsen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 17 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I rommet innredet som soverom i ytterhjørnet mot syd-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er finner ingen tresvill i konstruksjonen etter hulltaking, men det er målt relativ fuktighet i hulrommet med verdier som tilsier fukt. Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggvekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning.

Årsaksforholdet vurderes å være sammensatt. Bygningen er fra 1958, og fuktpåvirkning fra grunn og eventuelt redusert funksjon i drenering over tid kan bidra til økt fuktbelastning mot yttervegg under terreng. I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørking og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampspærre.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare om det er skjult fukt eller behov for utbedringer. Dersom problemet vedvarer eller forverres, bør også fuktsikring og drenering vurderes nærmere for å sikre at bygget har tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Kommentar:

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

TG 2 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 18 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innerdørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å lukke avviket, må dørene justeres. Når innvendige dører tar i karm eller terskler, kan det føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke. Dette kan over tid medføre slitasje på dørblad, karm og hengsler, som igjen foringer dørens funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Profilert mørk innredning med servant og ettgreps blandedbatteri. Overskap med speil og lys over. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Det er 2 sluk på badet. Hovedsluket er etablert omtrentlig midt i rommet, mens det er et hjelpesluk i dusjsonen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nivåforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 13 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringsstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 19 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran, men med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran over 15 år utløser automatisk TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 20 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Mekanisk avtrekk på ytterveggen.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nivåforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringsstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 21 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran, men med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.



1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er minimal spalte for tilluft mellom dørblad og terskel

Konsekvens/tiltak

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

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luft sirkulasjonen være begrenset.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 22 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det finnes ikke et fornuftig sted å ta hull i områdene rundt badet. Fastmontert kjøkkeninnredning og yttervegg hindrer dette.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er flisplater på veggen mellom over og underskap. Det er microbølgeovn integret og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 23 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps bladebatteri. Det er komfyr, platetopp og micro. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis, malte betongvegger og malt himling. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har verken naturlig avtrekk (ventil, kanal eller sjakt) eller mekanisk avtrekksløsning. Det finnes åpningsvindu, men dette regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjonsløsning. NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 24 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Manglende ventilasjon gir økt risiko for opphopning av lukt, fukt og dårlig luftkvalitet. Dette kan over tid medføre redusert inneliv og fare for fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere ventilasjon i form av naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg eller kanal, eller ved å installere mekanisk avtrekksvifte i tråd med dagens krav.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag basert på en forenklet løsning, eksempelvis etablering av ventilasjon ved å føre en kanal direkte gjennom yttervegg.

Kostnadsanslaget anses som usikkert, og endelig løsning og kostnad må avklares etter nærmere prosjektering og vurdering av fagperson. Faktiske kostnader kan avvike fra oppgitt intervall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet på badet i underetasjen. Inntak og stoppekran i samme rommet, men bak egen luke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenkene og på rørutstikk på toalettrommet i underetasjen. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Punkt 2;

Fordelingskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapene og på toalettrommet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 2;

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 25 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekke-dannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskiftning ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Service utført våren 2026, ifølge eier.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert på badet i underetasjen.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 26 av 38

Tilstandsrapport

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannikkerhet. 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.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Innmat sikringsskap, noen nye kurser og oppgradert fra 2 til 3-fas.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I min eiertid, er alle arbeider utført av registrert firma.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

-Innmat sikringsskap, noen nye kurser og oppgradert fra 2 til 3-fas.
-Varmekabel toalett og gang nede.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll i 2009 enkelte feil avdekket, alt utbedret.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Har skjedd på el-bil laderen omtrentlig hver 2.mnd
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Tendenser til varmgang i kobling til varmemat stue nede. Utbedret.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

- Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen har ukjent alder, men bygget ble første gang oppført i 1958 og deler av det elektriske anlegget kan være like gammelt. Dagens eier har kun bodd i boligen siden 2009 og har skiftet innmat i sikringsskapet, etablert noen nye kurser og oppgradert fra 2 til 3-fas. Det er også etablert varmekabel i toalett og gang nede. Eier opplyser å være usikker på om det foreligger dokumentasjon for egne arbeider, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevede ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2009 med avvik fra den gangen utbedret. Deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TE2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men med opplysninger om noe utført arbeid på 90-tallet. Det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Punkt 1;

Grunnmursplasten har ikke topplist (klemmist). Manglende topplist kan føre til at plasten ikke klemmer godt nok inntil veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

Punkt 2;

Eldre drencsystemer mangler ofte dagens krav til både utforming og kapasitet, og kan ha nedbrutte rør, mangelfull fallretning, eller tilslamming av masser gjennom flere tiår. Dette kan medføre at vann ikke ledes vekk på en effektiv måte, noe som igjen kan føre til fuktinntrengning, økt risiko for mugg, samt skader på bygningsmaterialer.

Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuksikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befaring ble det registrert fuktighet i rom under terreng ved hulltaking. Dette kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuksikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Punkt 1;

Dersom fuktighet trenger inn bak grunnmursplasten, kan det med tiden føre til økt belastning på grunnmuren og redusert effekt av fuksikringen. Det anbefales å etablere topplist slik at plasten holdes tett mot muren, for å sikre god beskyttelse og bevare funksjonen til konstruksjonen over tid.

Punkt 2;

Eldre drencsystemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt for tilstopping eller funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig ettersyn. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning i kjelleryttervegg, misfarging, saltutslag og på sikt skade på bygningsmaterialer.

Mangelfull fuksikring/drenering kan føre til kontinuerlig fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner, med risiko for mugg, råte, nedbrytning av materialer og dårlig innklima. Selv om det ikke er konkludert at dreneringen er årsaken til innvendige funn, bør forholdene ses i sammenheng. En fagkyndig vurdering av utvendig drenering og fuksikring anbefales, med eventuell utskifting for å sikre langvarig beskyttelse. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering, påføring av moderne fuksperresystem på grunnmur og forbedret overflatevannshåndtering.



102 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Kommentar;

Diverse byggeår på grunnmurene. Fra opprinnelig byggeår og når boligen er bygget ut.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert sprekke/defomasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert riss, sprekker og mindre skjevheter i grunnmur/garasjekonstruksjon. Videre er det stedvis registrert avskalling av puss og maling på grunnmuren. Forholdene vurderes i hovedsak å være relatert til alder, værpåvirkning og normale bevegelser i konstruksjonen over tid.

Eier opplyser at sprekke var til stede ved overtakelse i 2009, og at det ikke er registrert videre utvikling siden den gang.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 29 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i murkonstruksjoner kan gi økt fuktinntrengning og bidra til videre nedbrytning av puss og overflatebehandling. Avskallet puss og maling reduserer samtidig den beskyttende effekten mot vær og fukt påvirkning. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt eller pågående bevegelser i konstruksjonen på befaringsdagen, men sprekker og overflater bør holdes under oppsikt og vedlikeholdes ved behov for å begrense videre nedbrytning.



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

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Slike forhold øker risikoen for fuktbelastning på murkonstruksjonen, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Selv om terrengfallet ikke alene kan fastslås som årsaken til innvendige fuktproblemer, bør det ses i sammenheng med de registrerte forholdene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for vanninntrengning og høy fuktbelastning på bygningsdelen under terreng. Over tid kan dette bidra til skader på både murverk og innvendige konstruksjoner. Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og fuksikring, slik at samlet fuktbelastning på konstruksjonen reduseres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold

Det er lagt inn et kostnadsestimat på ca. 100 000–200 000 kroner for terrengjusteringer og utbedring av fallforhold rundt deler av bygningen. Estimater er en indikasjon basert på normalt omfang i tilsvarende tilfeller. Terrengforhold og drenering virker i praksis sammen og påvirker hverandre, og samlet fuktbelastning på konstruksjonen kan ikke vurderes isolert. Det kan derfor ikke fastslås at terreng alene er årsaken til innvendige fuktfunn. Endelig behov for tiltak og faktisk kostnad kan først avklares etter en helhetlig vurdering av terreng, grunnmur og dreneringssystem.

Estimatet er ikke et pristilbud. Kostnadene kan både bli lavere eller høyere avhengig av mengde masser som må flyttes, tilgjengelighet, behov for kantstein/overflatebehandling og eventuelle forhold som først avdekkes ved oppstart. Det anbefales at utførende entreprenør foretar en samlet vurdering og gir et helhetlig pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 30 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Det er utført samtidig tapping av kranner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvrengrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

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

Oljetank

Beskrivelse

Selger opplyser om nedgravd utvendig oljetank.

Fra 2020 er fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg i hovedsak forbudt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser.

Tanken er av ukjent materiale og ukjent tilstand. Dersom tanken er av stål, er det risiko for korrosjon og lekkasje.

Manglende dokumentasjon og videre usikkerhet om fylling/tømming innebærer at risiko for forurensning eller lekkasje ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon kan innebære brudd på gjeldende forskrift om forbud mot bruk av fossil fyringsolje, og kan medføre ansvar ved tilsyn eller forsikringsaker. Det anbefales at eier fremskaffer gyldig dokumentasjon på type brensel og eventuell ombygging.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 31 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

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

Radon;

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

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

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

Innvendig trapp;

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

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapper;

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.

Åpninger i rekkverk trapper;

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.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 32 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong etc (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 33 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	75	40		115	22		115
1.Etasje	75			75	70		75
Loft	22			22		13	35
SUM	172	40			92	13	225
SUM BRA	212						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bod, kjøkken, stue, bad, toalettrom, kontor	Garasje, garasje	
1.Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad/wc, soverom, spisestue		
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eneste avviket mellom dagens bruk og tegninger fra bruksendringen i 2014, er at soverommet i underetasjen er formelt godkjent som kontor. Ut fra min kunnskap om søknadspliktige tiltak, utløser normalt ikke slik endring i bruk noen søknadsplikt (p-rom til p-rom)

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Service varmepumpe 2026

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 34 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Anders Høiseith	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	14		0	991.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Losbyveien 23

Hjemmelshaver

Høiseith Anders, Eriksen Wenche Ulfeng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt, populært og veletablert bomiljø i idylliske omgivelser, men samtidig med kort vei til det urbane og ulike servicetilbud. Landlig og populært boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Her bor du nært til flotte rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra Sørliahavn går det lysløype mot Losby, og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. 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. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 100 som ligger innenfor kort gange eller Bunnpris. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og diverse beplantning.

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	20.11.1957	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.10.2014		Gjennomgått	13	Nei
Ferdigattest	07.10.1992	Garasje som tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	25.01.2016	Ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	28.05.2026	Dato siste feiing: 28.07.2025 Dato siste tilsyn: 28.07.2025 - tilsyn uten avvik	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring		Utskifting varmemefolie i kjellerstue. Dokumentet er usignert og udatert	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	20.11.2009	utbedring av rapport fra el-tilsynet	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	21.03.2022	Feilsøking- Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 37 av 38

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overfølesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1902

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 38 av 38

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV9525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Losbyveien 23	Losbyveien 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd her siden 2009.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Hoiseth, Anders

Selger

Eriksen, Wenche Ulfeng

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Side 2



Jordingsfeil pga feil med varmemefolie i kjeller. Reparasjon dekket av forsikring.

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

2009

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet innmat i sikringskap. Lagt inn 3-fase strøm.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Leite & Christiansen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2014

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler yttergang og toalett i kjeller. Ny kurs til kjøkken.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Linje elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2022

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs for lading elbil (ikke montert lader). Satt opp to utelamper.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lund elektro

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sprukket rør til utekran i 2010. Dette førte til vann i kjeller. Reparasjon dekket av forsikring.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tanken er iflg forrige eier tomt.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i vegger på garasje. Dette var slik da vi overtok i 2009, og har ikke forverret seg siden da.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert stålrør i pipe etter anbefaling fra feier i 2020 ca.

Sopp og skadedyr

Side 4



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?

Mus i garasjer på vinteren.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vi oppdaget kondens på kne loft etter den første vinteren vi bodde i huset (2010). Det ble da montert ventiler, og da har dette ikke vært noe problem etterpå.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 55842591

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Wenche Eriksen Machaca	2026-05-29	Anders Høiseth	2026-05-28
Identification		Identification	
 Wenche Eriksen Machaca		 Anders Høiseth	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Wenche Eriksen Machaca	29/05-2026	BankID OIDC
Anders Høiseth	12:02:18	High
	28/05-2026	BankID OIDC
	08:34:58	High

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



Energiaattest

Adresse Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET		
Dato for energimerking 05.06.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-308106	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150698022	
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 14	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 212,0 m²	Oppvarmet bruksareal 172,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
260,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
303,41 kWh/m²

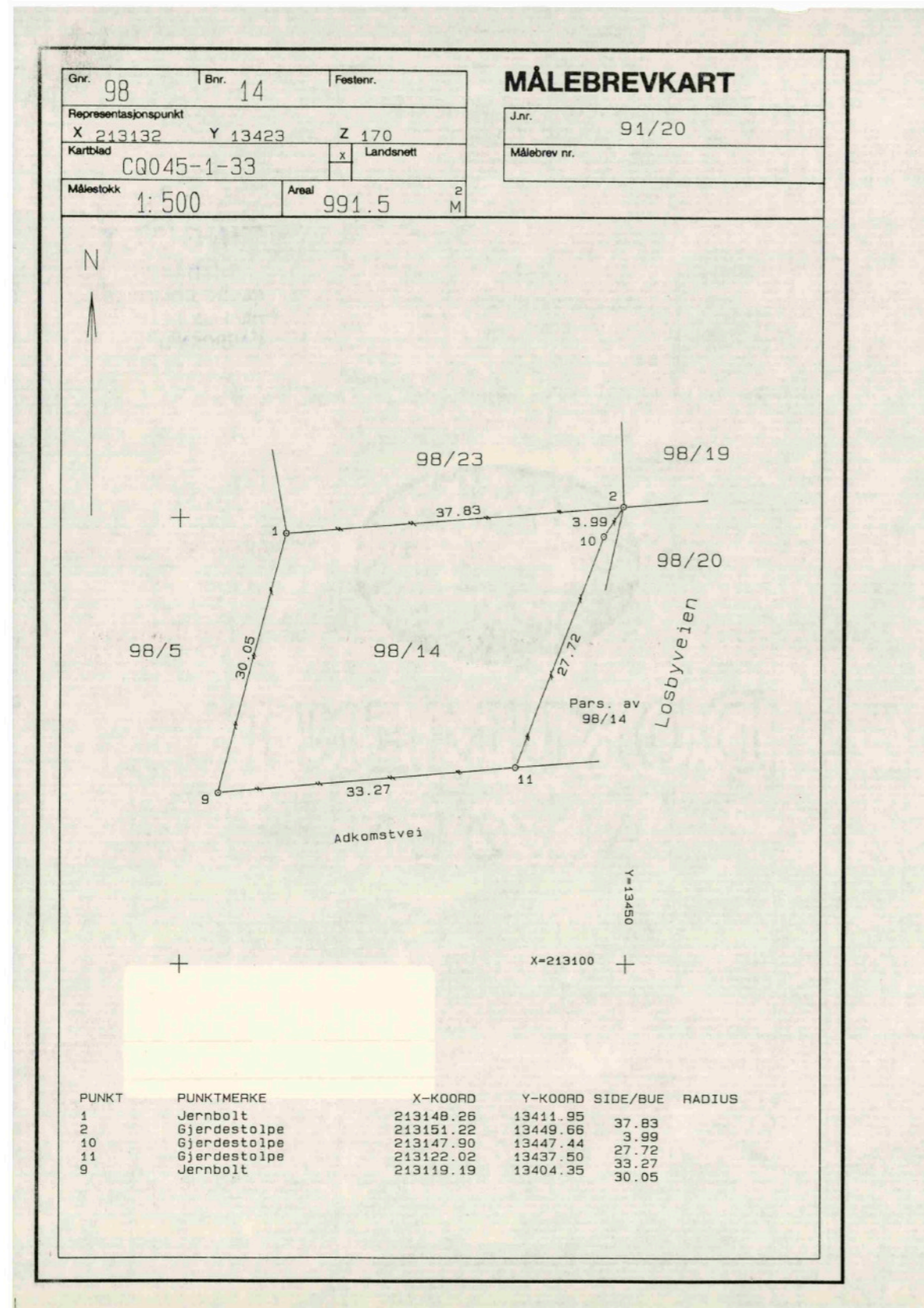
Totalt levert pr. år
56 462 kWh



Attestert kopi av dok.nr. 1992/6221/8
Attesteringstidspunkt 2026-05-28 12:14

Side 1 av 2

LØRENSKOG KOMMUNE Kontor for Kartverk og Oppmåling		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grenseoppgang <input type="checkbox"/> med grenseoppgang J.nr. 91/20 Målebrev nr. Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Målebrev over		Avsatt på kart <input checked="" type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:1000 Dagbokstempel TINGLYST 11 MAI 1992 NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT DAGBOKNR: 6221
Eiendom Gnr. 98 Bnr. 14 Fester. Bruksnavn/adresse Losbyveien 23 Areal 991.5	I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning	
Dato for forretningen 06.09.1991	Rekvisitent Lørenskog Boligbyggelag	
Bestyrer Trond Jørgensen	Forretning Målebrevet er en ajourføring av gnr. 98 bnr. 14 etter at grensen mot Losbyveien er justert i henhold til avtale av 18.04.1989, og bygningssjefens godkjenning av 29.04.1991. Eiere og naboer var lovlig varslet.	
Underskrift		
Sted Lørenskog	Dato 14.04.92	Underskrift A. Skogholt
Underskrift T. Jørgensen		
Tinglysing		
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel
Doknr: 6221 Tinglyst: 11.05.1992 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
Påtegninger (rettelser o.l.)		



DAGBOKFØRT
15.09.88 09731
SØRENKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 98 bnr. 14 i Lørenskog kommune gir her- ved eier av eiendommen gnr.98 bnr. 5 i Lørenskog kommune rett til å legge nødvendige vann- og avløpsledninger over min eiendom. Likeledes gis eier av gnr. 98 bnr. 5 rett til fremtidig vedlikehold og eventuelle reparasjoner av ledningene.

Eier av gnr. 98 bnr. 5 forplikter seg til å holde eier av gnr. 98 bnr. 14 skadesløs ved legging av ledningene og ved fremtidig ved- likehold.

Eier av gnr. 98 bnr. 14 gis rett til, uten vederlag, å knytte seg på ledningene, men slik at han selv dekker kostnadene ved eventuell fjerning av gammel septiktank/ledningsnett.

Finstadjordet den 9.9.88

Som eier av gnr. 98 bnr. 5


* Som eier av gnr. 98 bnr. 14

For Nordjordet Borettslag
De eldres boligspareklubb
Nils Sikkerbøl
Nils Sikkerbøl

Johs Birkeland
Johs. W. Birkeland

* TORUN KRISTOFFERSEN
Torun Kristoffersen
* Olav Kristoffersen
Olav Kristoffersen
ektefelles underskrift
Astrid Kristoffersen

Ret.
Pu 350.-15/9.88 - 1013131, no. 20, 1472 Fj.



LØRENSKOG KOMMUNE
 UTBYGGINGSSERVICE
 RADHUSET
 1470 LØRENSKOG

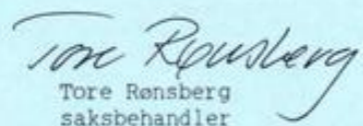
Olav Kristoffersen
 Losbyveien 23
 1475 FINSTADJORDET

Deres ref.: Vår ref.: TR/92/1874/98/14/aie Dato: 7.10.92.

LOSBYVEIEN 23, GNR. 98, BNR. 14, GARASJE SOM TILBYGG - FERDIGATTEST

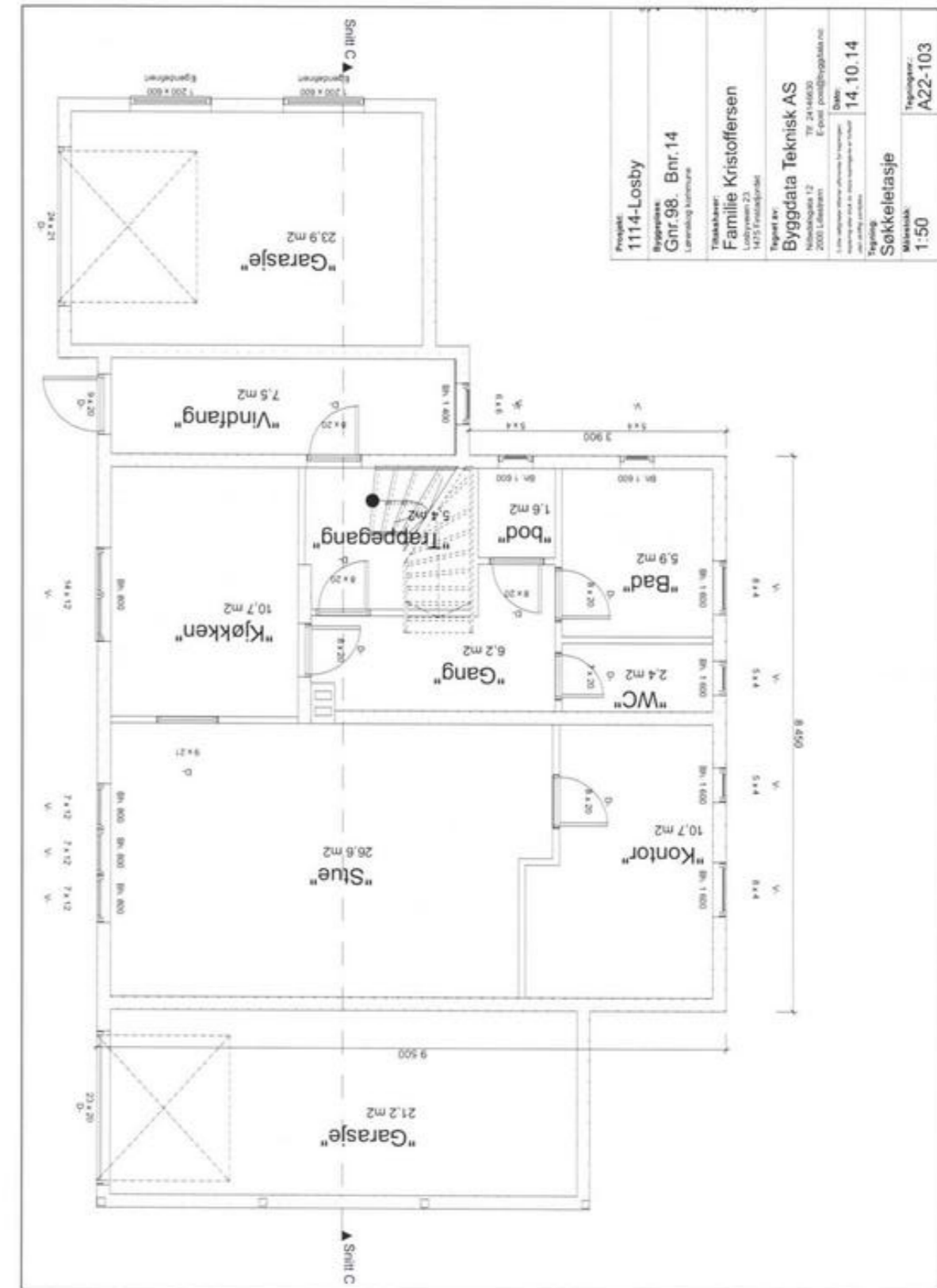
Det ble den 6.10.92 foretatt inspeksjon av nyoppført garasje som tilbygg. Kfr. byggemelding innkommet den 16.4.91.

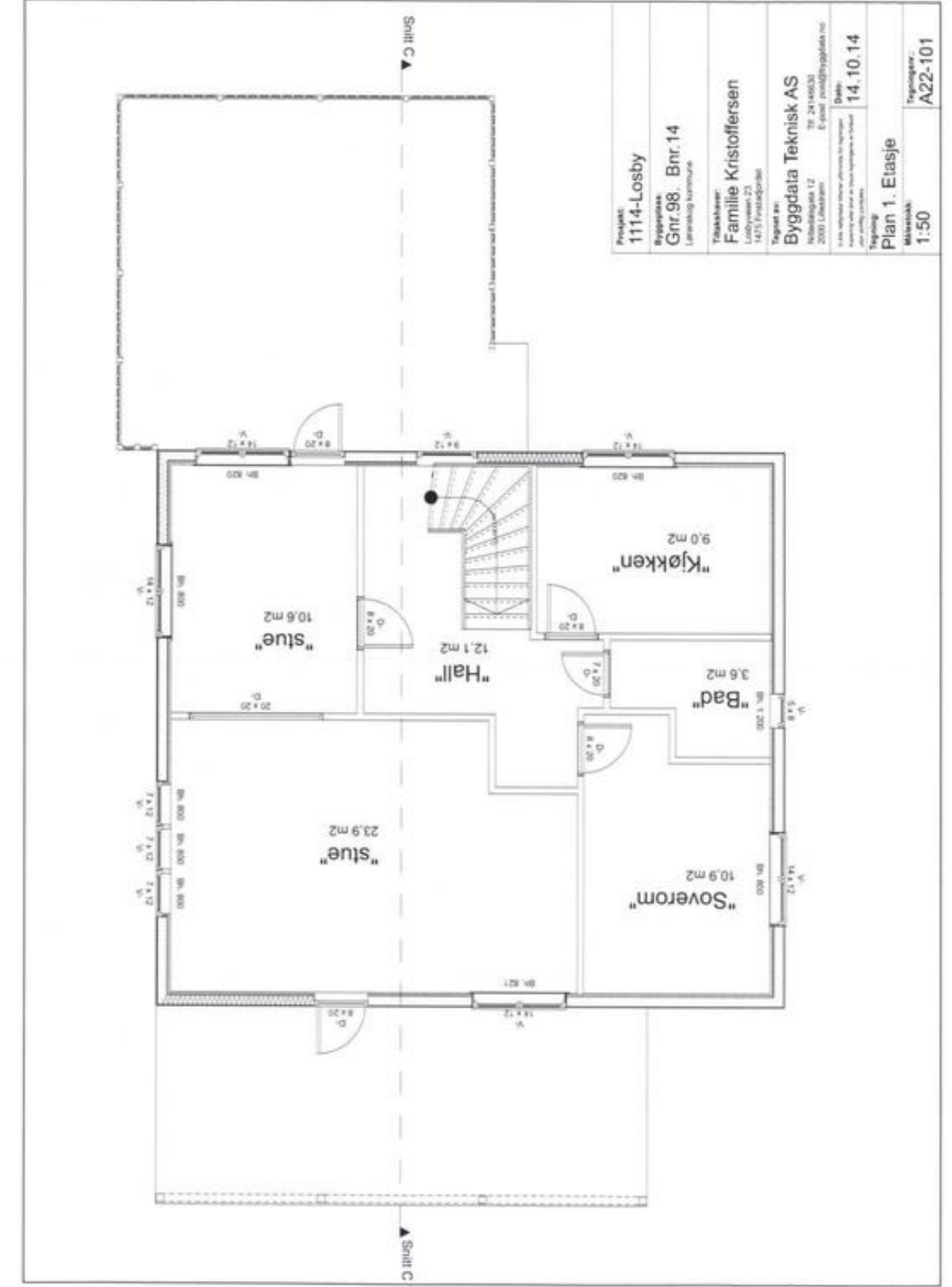
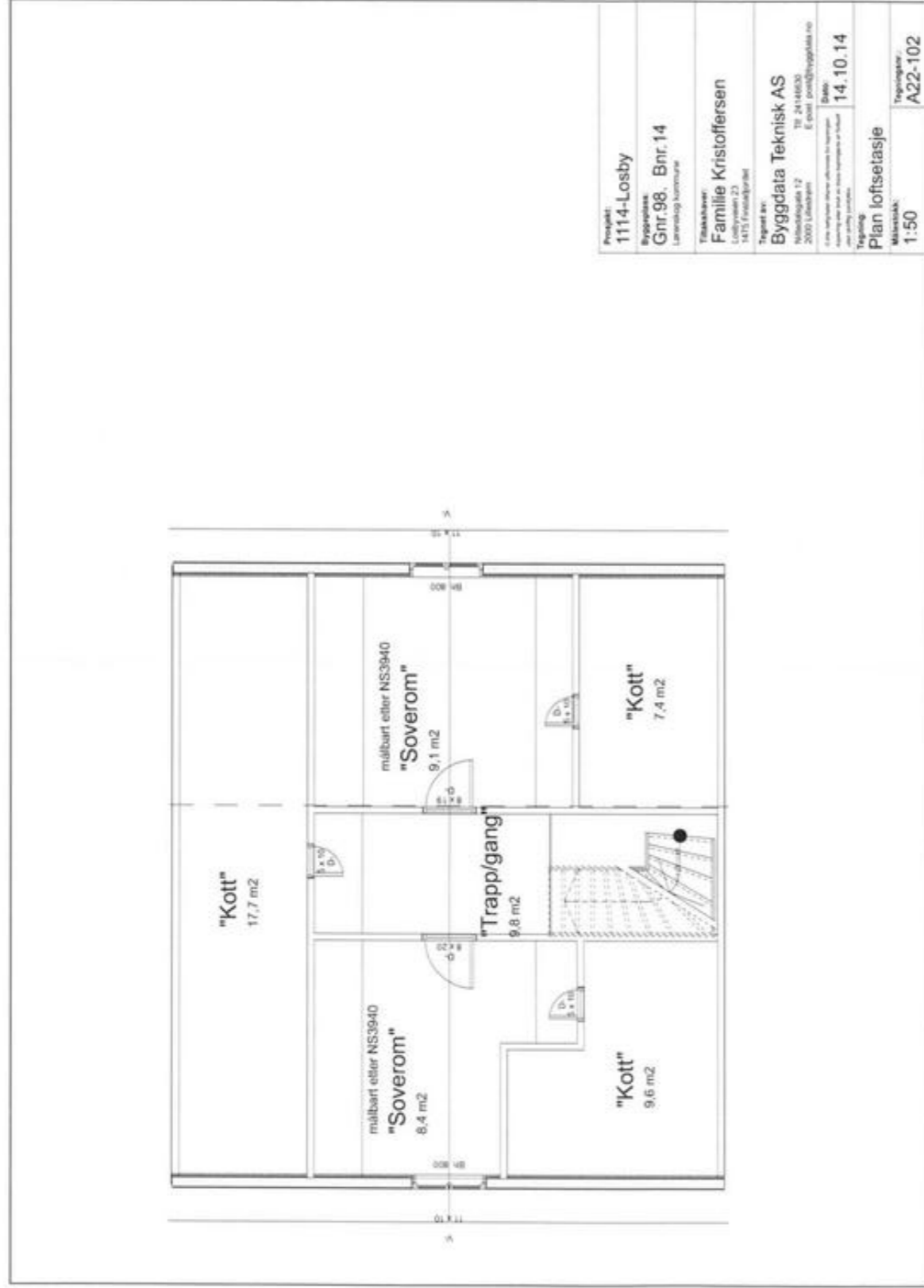
En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

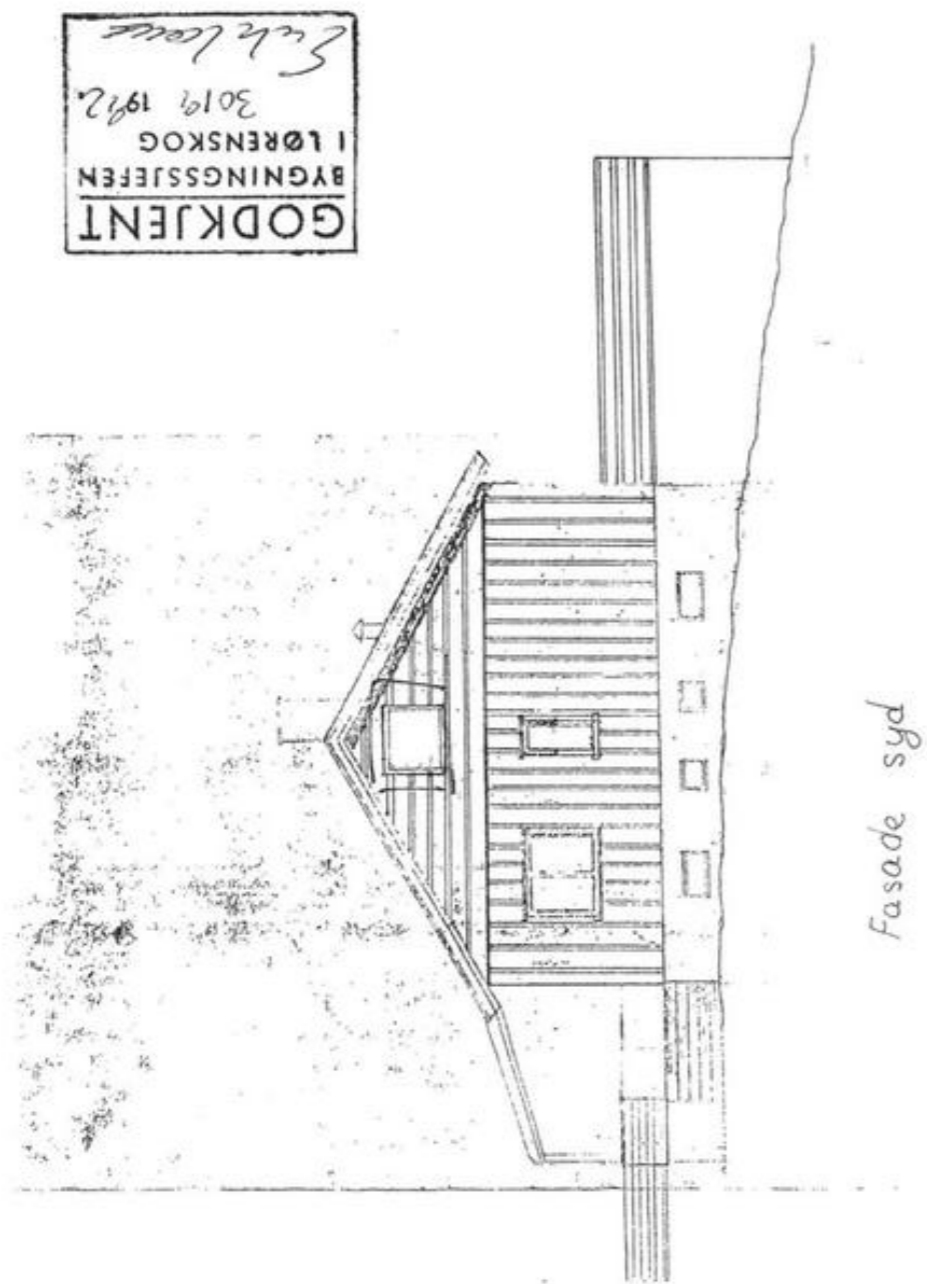


Tore Rønsberg
saksbehandler

Tlf.: 02-829544 Fax: 02-829810 Bankg.: 1628.05.91045 Postg.: 0808 5347307



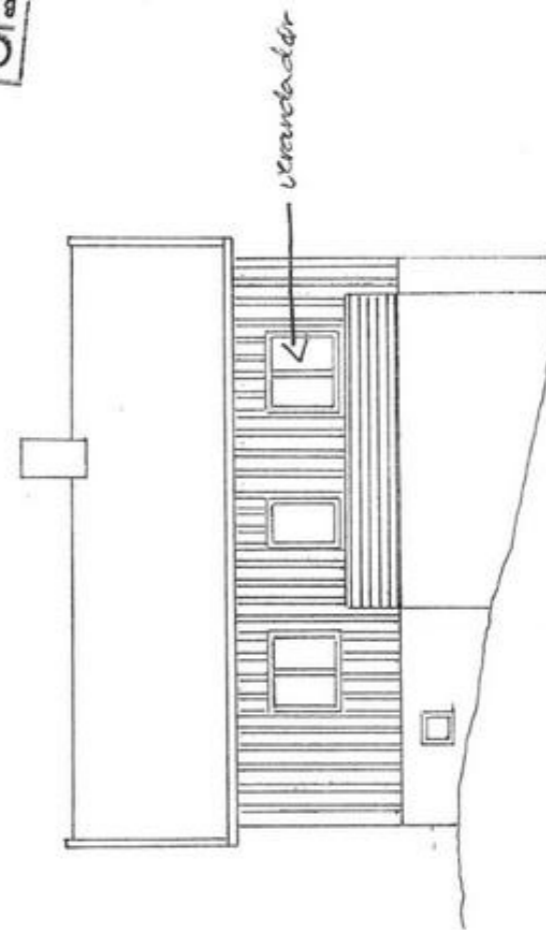




GODKJENT
 BYGNINGSJEFFEN
 I LØRENSKOG
 3019 1992
Erik Lovas

Fasade syd

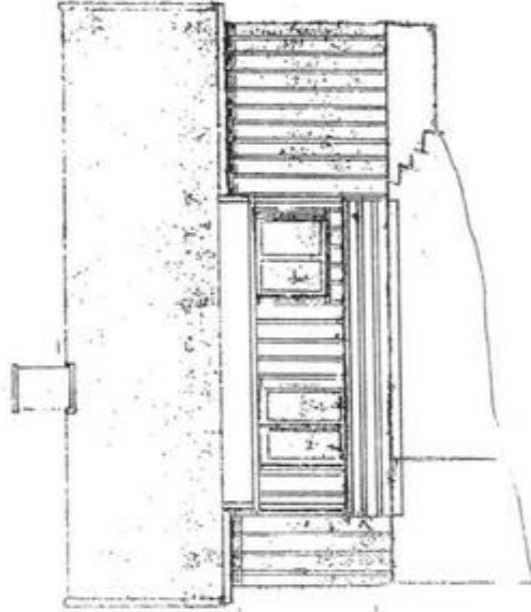
GODKJENT
 BYGNINGSJEFFEN
 I LØRENSKOG
 3019 1992
Erik Lovas



Fasade øst

-539 16 APR. 1991

GODKJENT
 BYGNINGSSJEFFEN
 I LØRENSKOG
 3019 1992
E. L. Lørens

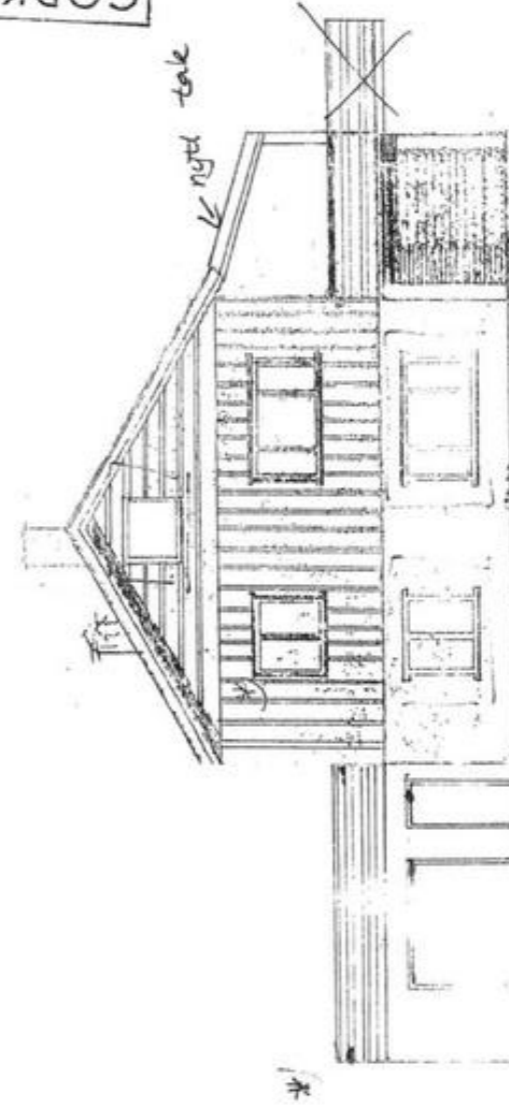


Fasade vest

-539 16 APR. 1991

GODKJENT
 BYGNINGSSJEFFEN
 I LØRENSKOG
 3019 1992
E. L. Lørens

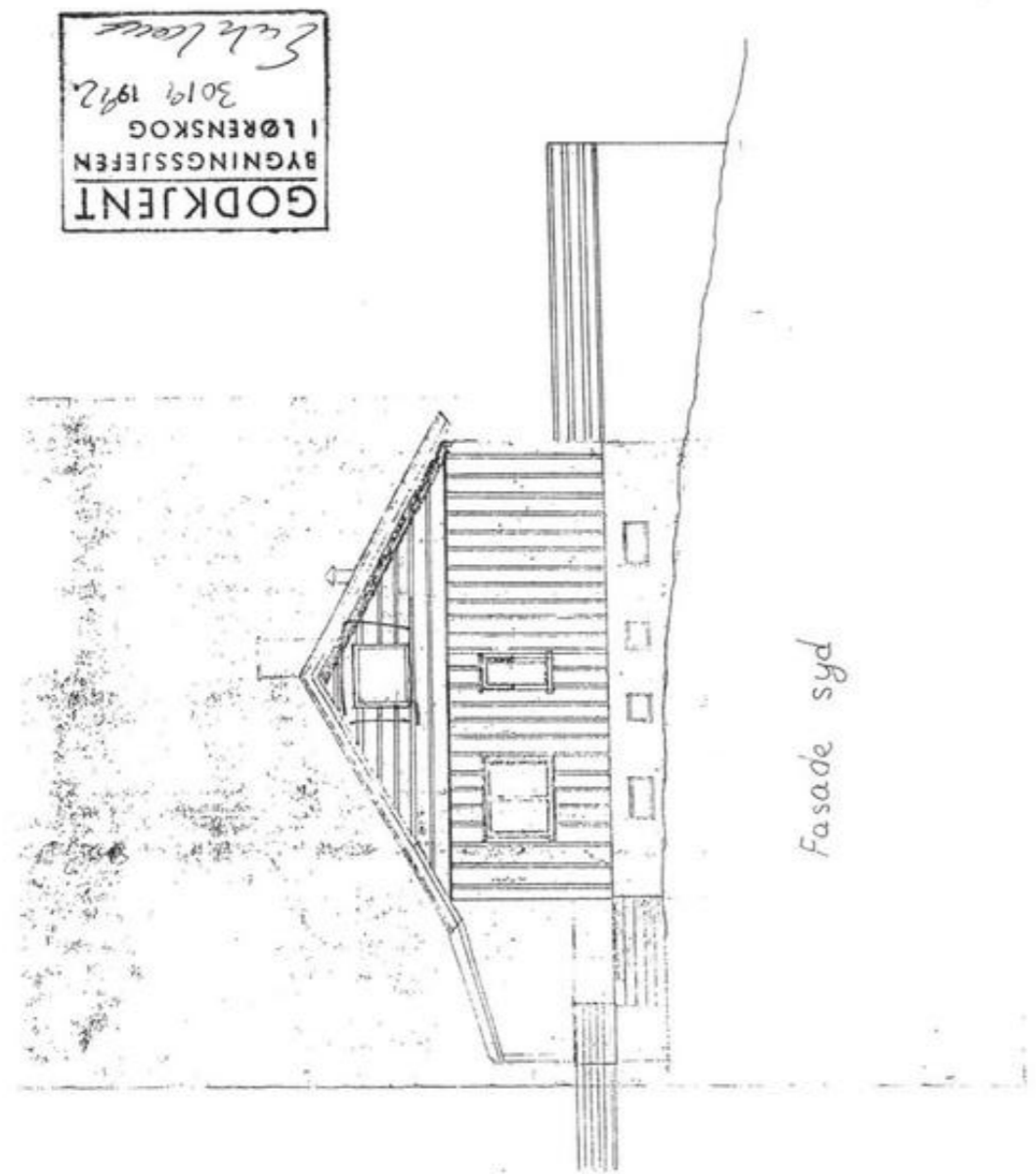
* N panel
 * N garasje



Fasade nord

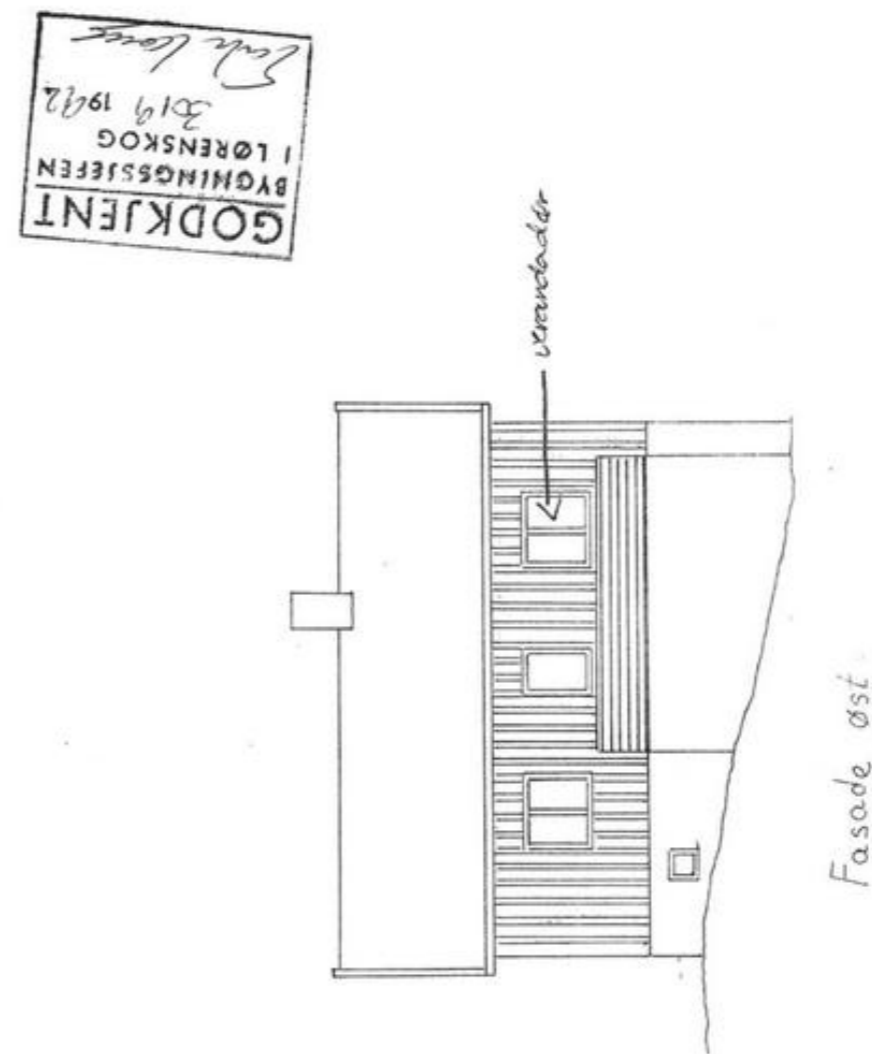
-539 16 APR. 1991





Fasade syd

1992 16 APR. 1991



Fasade øst

- 539 16 APR. 1991



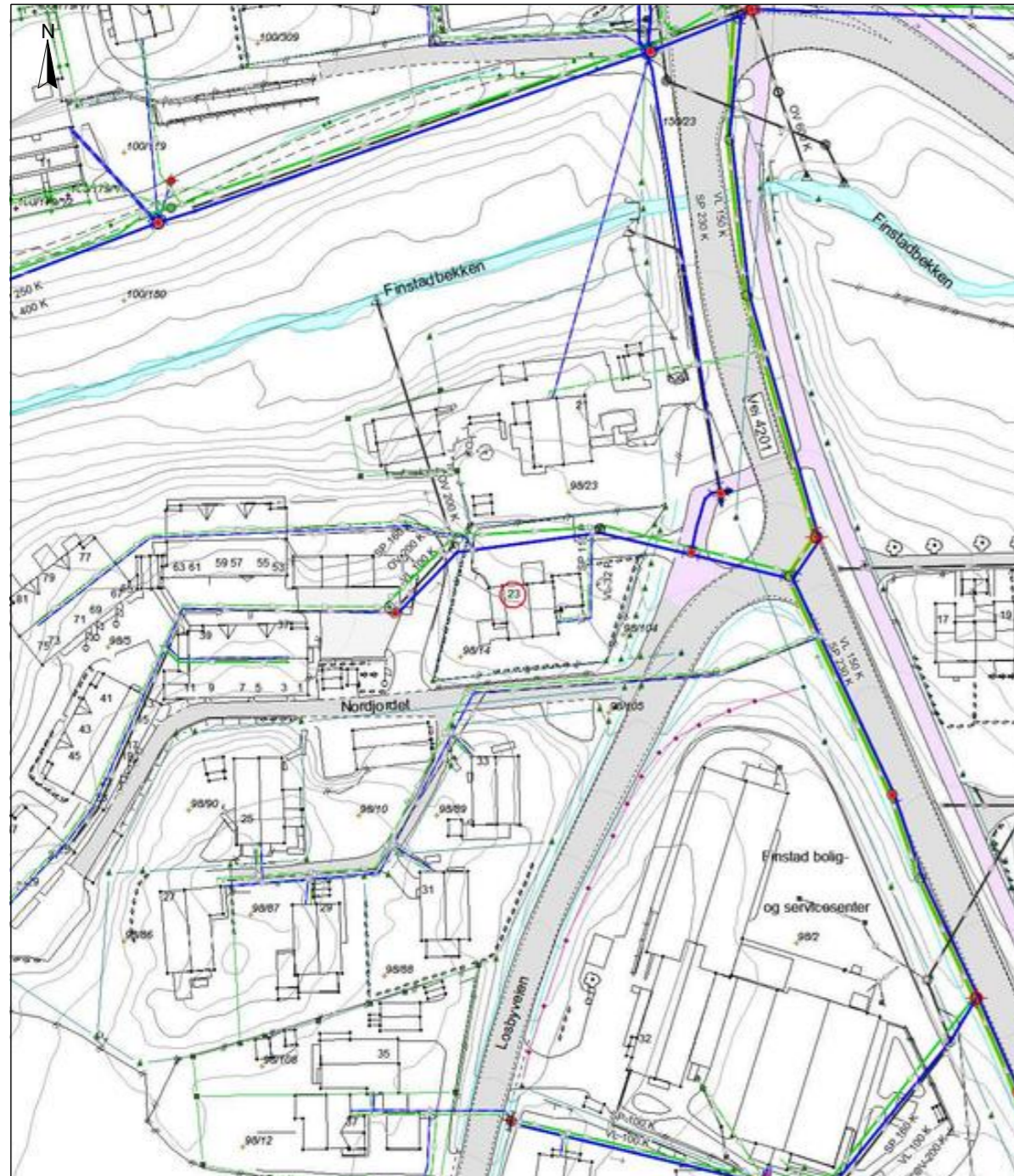
LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 98 Bnr.: 14 Adresse: Losbyveien 23

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

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



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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

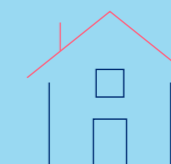
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Losbyveien 23, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 14, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260089
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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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