

PROAKTIV

Pent rekkehus 0/ 2- plan med solrik hage på begge sider

Stor stue med peisovn | 3 sov,
bad og vaskerom | Garasje



FINSTADRABBen 134





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

Pent rekkehus o/ 2-plan med
solrik hage på begge sider |
Romslig stue med peisovn | 3
soverom, bad og vaskerom |
Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finstadrabben 134, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 75, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 152.278,-

Totalpris: 6.070.934,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 4/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 112 m²

Garasje/Parkering: Garasje i felles rekke
m/lader (merket 111). Årsavgift garasjelaget
kr 2000,- for 2025/2026.
Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra
parkeringsplasser etter
ventelistepriippet.

Tomt: 28683.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.131,-

Felleskostnader inkl.: Herav:
Pipetillegg 18,-
Vedlikeholdsfond 90,-
Felleskostnader 6 023,-

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

INNHold

2	5	8	30
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
36	44	94	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

FINSTADRABBEN 134

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!

Pent rekkehus o/ 2-plan med solrik hage på begge sider | Romslig stue med peisovn | 3 soverom, bad og vaskerom | Garasje med lader

Velkommen til Finstadrabben 134 – et innbydende rekkehus over to plan med solrike uteplasser og hage på begge sider. Meget fin intern beliggenhet på feltet!

Boligen byr på en romslig stue med peisovn og direkte utgang til stor terrasseplattning og hage, kjøkken praktisk plassert i egen sone, tre gode soverom, bad og eget vaskerom/WC. I tillegg har boligen terrasse ved inngangspartiet og balkong fra ett av soverommene. Garasjeplass medfølger.

Her bor du i et rolig og grønt boligområde med bilfrie internveier, lekeplasser og kort vei til skole og barnehage. Østmarka og Losby ligger like i nærheten, samtidig som Triaden og servicetilbud er lett tilgjengelig. 5 minutters gange til ekspressbuss mot Oslo.

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.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
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

Velkommen til et flott rekkehus i Finstadrabben 134 på Finstadjordet. På et bilfritt tun med store grøntarealer, skole/ barnehage som nabo, glimrende solforhold og store uteplasser finner vi dette pent oppgraderte rekkehuset. Beliggende i et familietilpasset boligfelt, som er et eldorado for barnefamilier med bilfrie veier, lekeplasser rett utenfor døren og fine grøntområder. Med kun 30 sekunder til barnehage og barneskolen er det trygg vei for de minste.

Området ligger tilbaketrukket og rolig til med Østmarka som en av dine nærmeste naboer, samtidig som du har alle servicefasiliteter innen kort avstand. Det er flere lekeplasser og friområder for de yngste i nabolaget. Østmarka og Losbylinja i nærheten, og det er anlagt belyst gangsti ned til Losbylinja fra Nesåsen. På vinterstid kan du derfor spenne på deg skiene like bortenfor din egen inngangsdør og gå milevis innover i marka.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Finstadlia Linje 110, 110E, 120	4 min  0.3 km
 Fjellhamar stasjon Linje L1	10 min  5.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min  17 km
 Oslo Gardermoen	33 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	5 min 
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	10 min  0.9 km

VARER/TJENESTER

 Triaden Lørenskog Storsenter	14 min 
 Triaden Apotek	15 min 

SPORT

 Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	3 min  0.3 km
 Finstad balløkke Ballspill	6 min  0.5 km
 SATS Triaden	14 min 
 Sporty 60+	15 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lørenskog Kommune Per O. Lunds g...	10 min 
 Lørenskog kommune Berger barneha...	13 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er videre korte avstander til bussholdeplass, matbutikk, skoler, barnehager og servicefasiliteter.

Finstad barneskole m/ SFO og barnehage ligger i gangavstand fra rekkehuset. I tillegg til Finstad og Nesåsen barnehage ligger Løken/Rødløken barnehage og Kløverhagen familiebarnehage i umiddelbar nærhet. Ønsker du en barnehage som fordyper seg i de estetiske fagene musikk, dans/bevegelse og drama, så er det godt å vite at

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.

Passer det dine ønsker og behov?

Takt og Tone ligger på R yk s Vel.

For barn i ungdomsskolen ligger Hammer skole en kort sykkel- eller busstur unna. Videregående skoler i kommunen er Lørenskog og Mailand vgs. Det er også kort avstand til Skedsmo, Lillestrøm og R elingen vgs.

Dine daglige innkjøp gjøres nærmest på Coop Extra Finstadjordet eller Rema 1000 Løkenhagen som ligger i kort gangavstand. Fra Finstadrabben er det kun 4 min kjøring til Lørenskog Senter (Triaden), eller ca. 14 min   gå.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to h ndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro

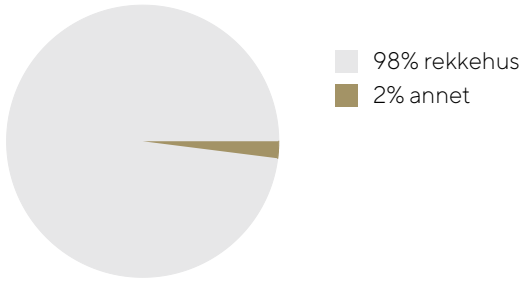


kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

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

S rlihavna 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.

BOLIGMASSE



SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
�sen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

BARNEHAGER

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Sørli barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 1 km

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

Gangavstand til bussholdeplass. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 8 min unna. Med bil fra Finstadrabben tar det ca. 11 min til Lillestrøm sentrum, 20 min til Oslo sentrum og 30 min til Gardermoen.



Bebyggelse

Området består hovedsaklig av rekkehusbebyggelse.

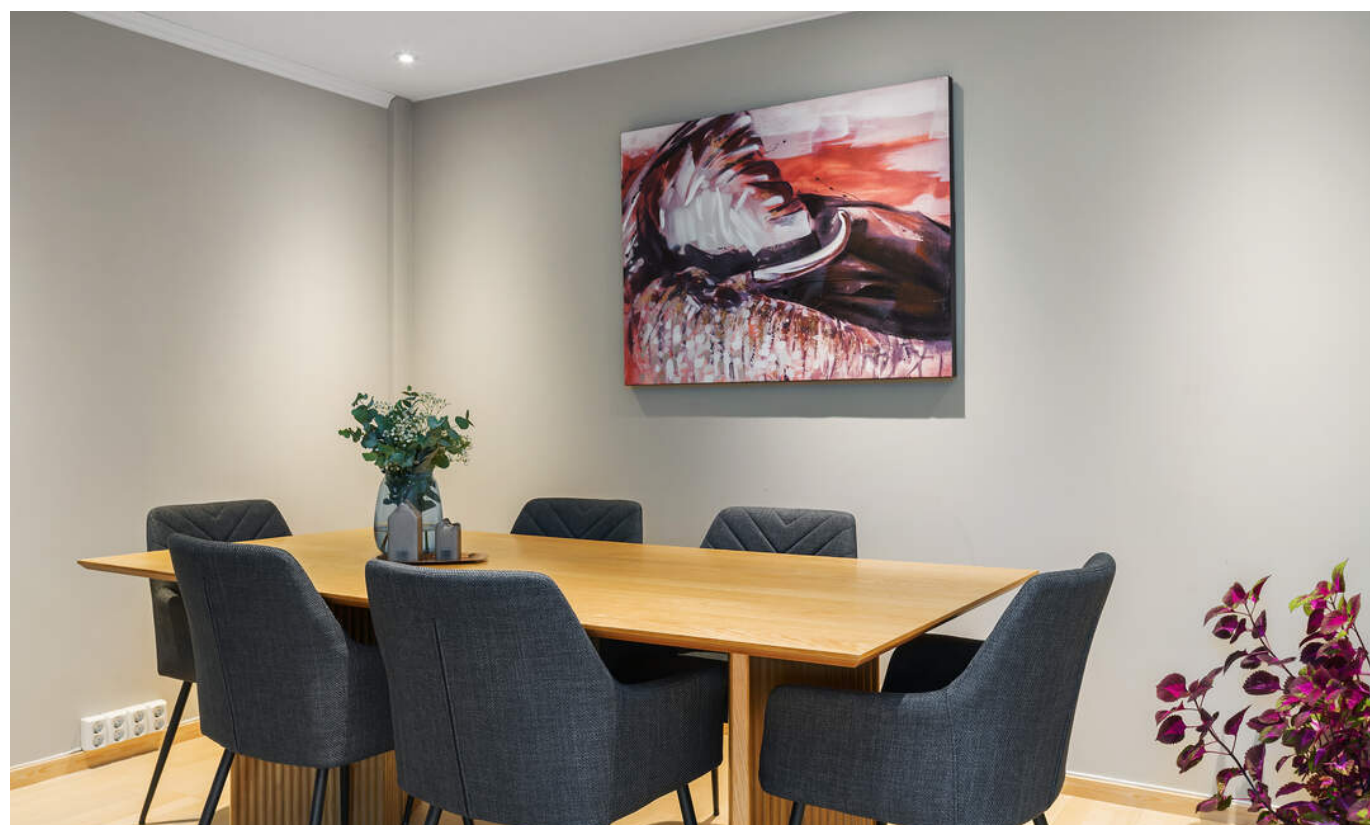
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet f r 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!



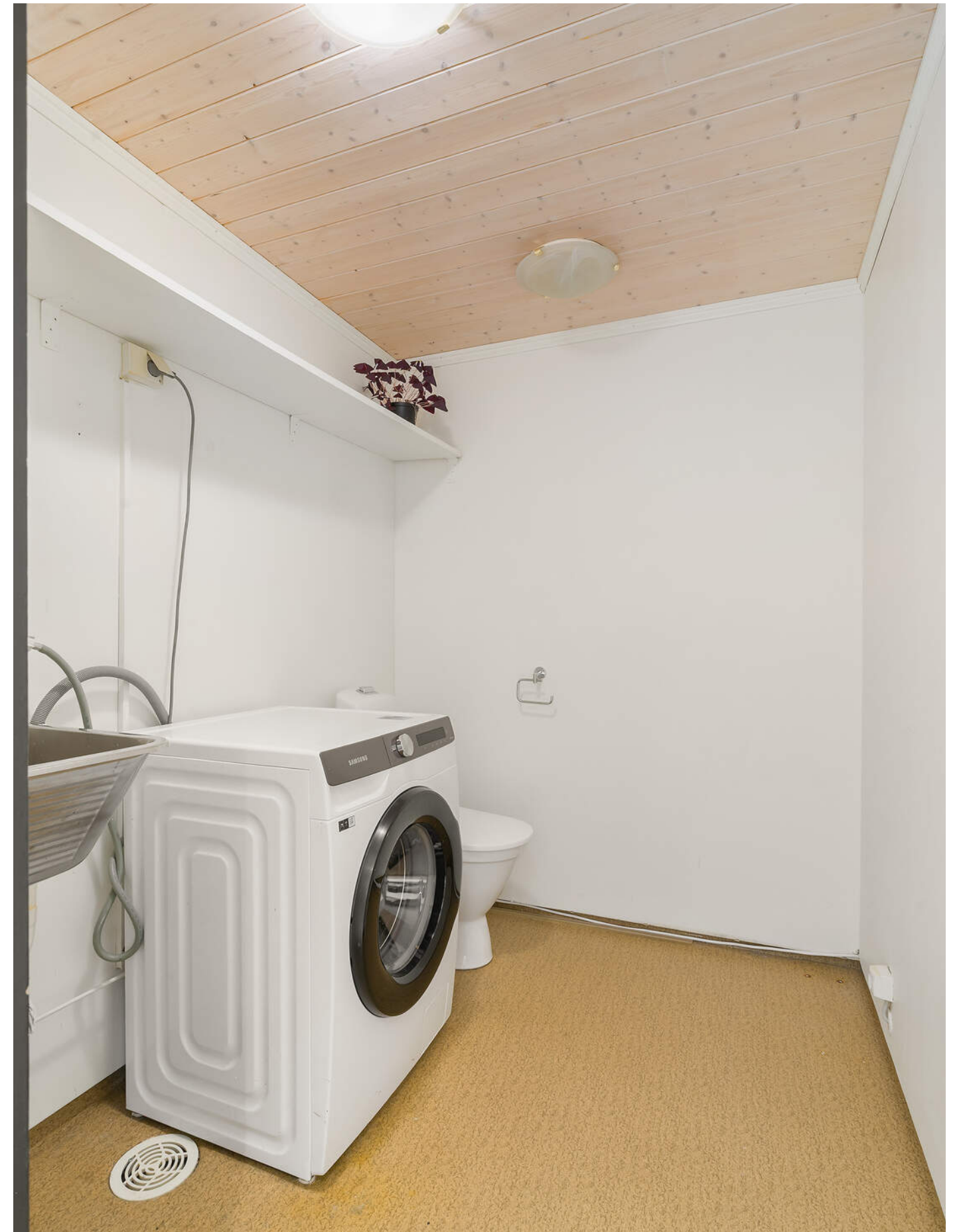


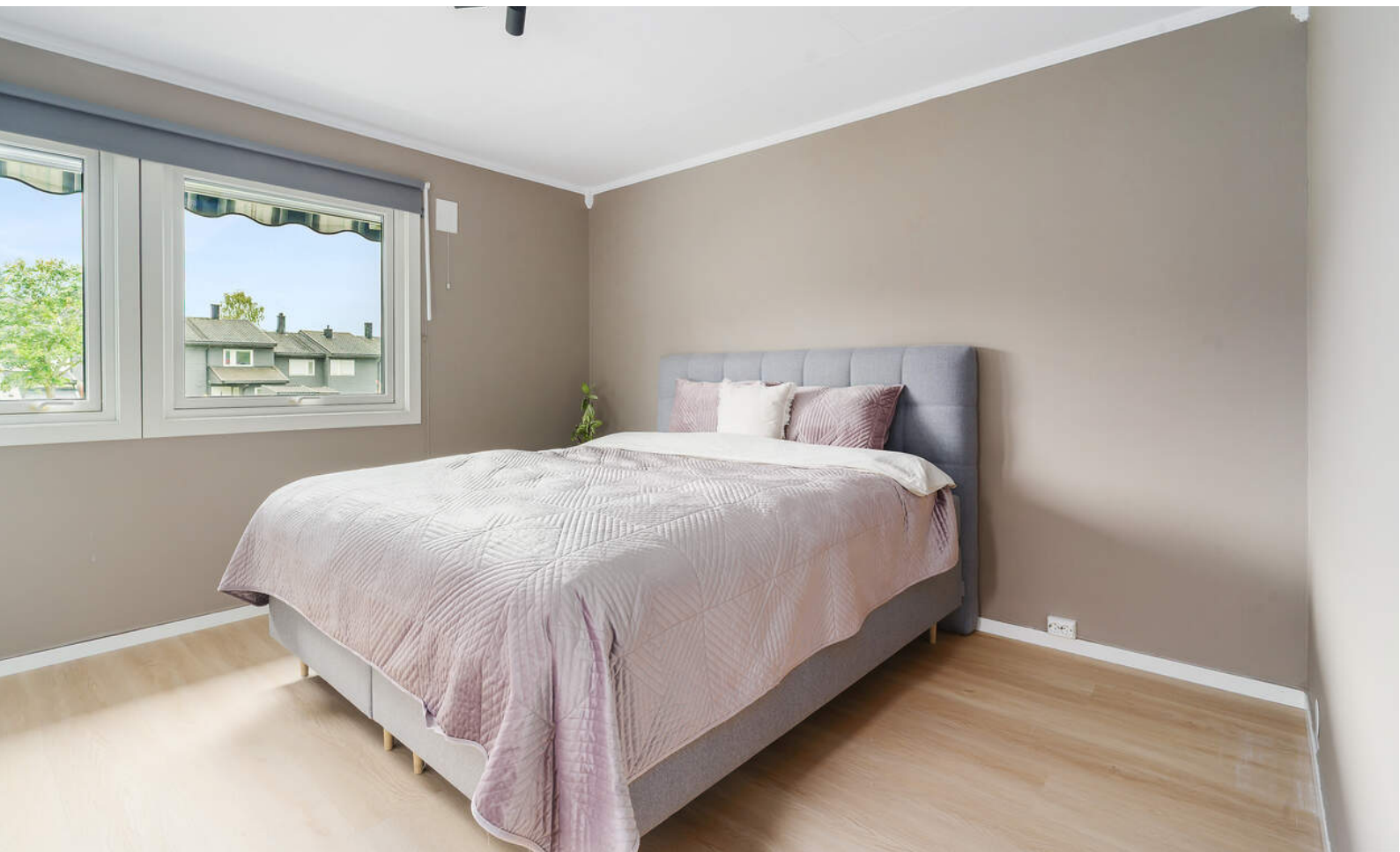


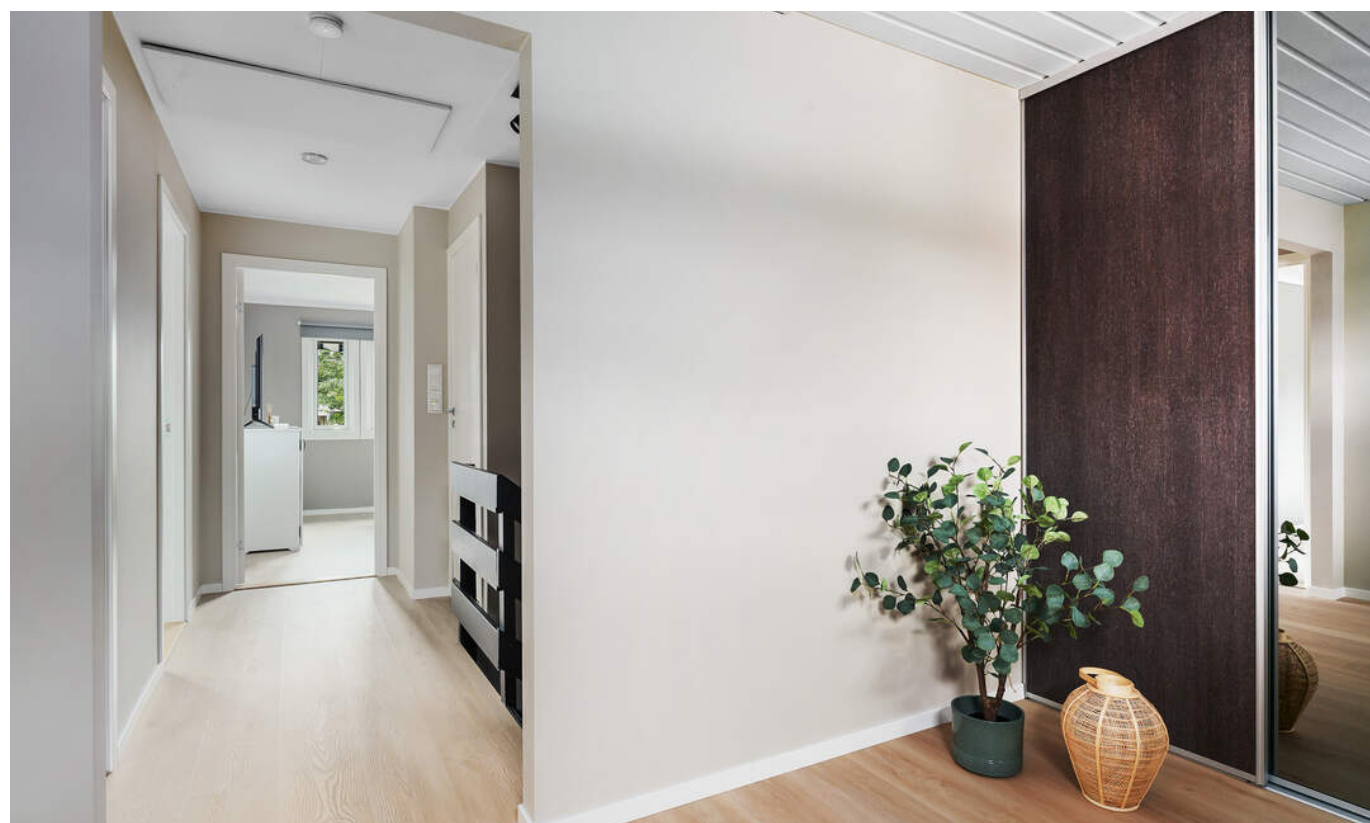
MED DIREKTE ADKOMST
FRA STUEN LIGGER EN
STOR TERRASSEPLATTING
SOM FUNGERER SOM EN
NATURLIG FORLENGELSE
AV OPPHOLDSROMMET.













Notater

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Rekkehuset går over to plan
1.etg: Entré, hall m/trapp, bad/wc, 3 soverom, bod,
U.etg: Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom/wc

Sportsbod
Garasje i rekke med lader (merket 111).

Areal

Rekkehus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 35 kvm

1. etasje: 30 kvm

Garasje i felles rekke

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

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

Standard

Gjennomgang av boligen:

HOVEDETASJE

Entré / hall
Romslig og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy, samt en praktisk skyvedørgarderobe som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Fra hallen fører trappen videre ned til boligens oppholdsrom i underetasjen.

Soverom

Alle boligens tre soverom er praktisk samlet i hovedetasjen. De to største rommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens det tredje passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Den samlede soveromsavdelingen gir et naturlig skille mellom private rom og boligens sosiale oppholdsarealer i underetasjen.

Bad / WC

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt trepanel i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning med oppbevaring, ettgreps blandebatteri og toalett. Dusjsonen har innfellbare glassdører. Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort, og rommet har avtrekksvifte.

Bod

I etasjen er det en sportsbod i tilknytning til terrassen ved inngangspartiet. Boden gir praktisk oppbevaringsplass for blant annet hageredskaper, sportsutstyr og sesongartikler.

UNDERETASJE

Stue
Underetasjen byr på en stor og innbydende stue med flere naturlige møbleringssoner. Plantegningen viser stuearealer på ca. 16,9 og 21,2 kvm, noe som gir rikelig med plass til både en romslig sofagruppe og egen spisestue. Peisovnen ved den hvitmalte teglveggen bidrar med varme. Lyse overflater, parkettgulv og downlights gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk.

Fra stuen er det direkte utgang til den store terrasseplattingen, som skaper en fin overgang mellom inne- og utearealene.

Kjøkken

Kjøkkenet har en stilren innredning med mørke, profilerte fronter og laminert benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass samt kjøl-/frysenskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum i kompositt og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator har avtrekk gjennom yttervegg. Ved vinduet er det god plass til spisegruppe, og de store vindusflatene tilfører rikelig med naturlig lys.

Vaskerom / WC

Praktisk vaskerom/WC i underetasjen. Rommet har opplegg og plass for vaskemaskin, utslagsvask, toalett og gulvsluk. Her får man en funksjonell løsning hvor klesvask og boligens ekstra toalett er samlet i et separat rom.

UTEOMRÅDET

Boligen byr på svært gode utearealer på begge sider, med fine muligheter for å nyte solen gjennom dagen. I tilknytning til entréen ligger en romslig terrasse med god plass til utemøbler og hyggelige sittegrupper.

På motsatt side av boligen, med direkte adkomst fra stuen, ligger en stor terrasseplattning som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det rikelig med plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill, og fra terrassen er det direkte adkomst videre ut til hagen.

I tillegg har boligen en balkong med adkomst fra et av soverommene i hovedetasjen.

Oppvarming

Vedovn.
Elektriske varmekabler på baderommet.

Info energiklasse

RØD E

Modernisering og påkostninger

Utbedring av avvik etter el-tilsyn.

Parkering

Garasje i felles rekke m/lader (merket 111). Årsavgift garasjelaget kr 2000,- for 2025/2026.
Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet.

Tomtestørrelse

28 683 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har bruksrett til egen hage med plen og busker på begge sider.
Pent opparbeidet felles tomt med bl.a.: plener, trær, busker, hekker, lekeplasser, hellebelagte uteplasser, asfalterte internveier m.m

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 1 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom/WC > Generell:
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringene til

ventilasjonsrørene.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) På deler av fasaden, spesielt ved terrasser og balkong, er bordkledningen avsluttet for nært dekket. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.
- Utvendig > Ytterdør: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm Balkongen fremstår med endel slitasje/vedlikeholdsbehov. Dette skyldes hovedsakelig alder og manglende vedlikehold over tid. Rekkverket har liggende spiler som gjør det mulig å klatre i rekkverket. Rekkverket er derfor ikke utformet slik at klatring forhindres, slik dagens forskrift forutsetter. Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav med 93 cm.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Terrassen i 1.etasje fremstår med endel slitasje/vedlikeholdsbehov. Dette skyldes hovedsakelig alder og manglende vedlikehold over tid.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Utførede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking, men konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skjeggkre i boligen. Ifølge eier er det gjennomført skadedyrkontroll og sanering, og det er ikke observert skjeggkre etter dette. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skjeggkre ved befaringen.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering: Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist sprekk i én stein i muren.
- Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk: Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

- Boligen har fått følgende TG-IU:
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
 - Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Generell beskrivelse av bolig:
- Innvendig:
- Gulvet er belagt med parkett og laminat.
- Vegger med malte, glatte flater. Himling med malte, glatte flater og himlingsplater.
- Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.
- Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke registrert.
- Det er malt og lakkert tretrapp.
- Innvendige dører er malte, glatte dører.

- Utvendig:
- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
- Skorstein over tak. Takstige og feieplattform montert.
- Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Luftespalter i gesimser.
- Adkomst til kaldloft via loftsluke i 1.etasje.
- Veggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
- Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.
- Vinduene er malte og har 3-lags glass.
- Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.
- Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.
- Balkong i trevirke med adkomst fra soverommet i 1.etasje.
- Det er terrasser på terreng med ukjent fundamentering.
- Adkomst fra stuen i underetasjen og ved inngangspartiet.

- Tekniske Installasjoner:
- Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
- Innvendige avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via innspeksjonsluke i underetasjen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.
- Ventilasjonen er naturlig (oppdrifts-/termisk ventilasjon). Tilluft via klaffventiller på yttervegger. Denne typen ventilasjon var vanlig påoppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav.
- Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.
- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i hjørneskapet

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

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Fredag, 28. august 2026)

- Sammendrag selgers egenerklæring**
9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- Ja, Gjelder løs lysdimmer på vegg. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21. Gjelder vern/sikring merket med nr.10. Stikkontakt på vegg soverom manglet deksel.

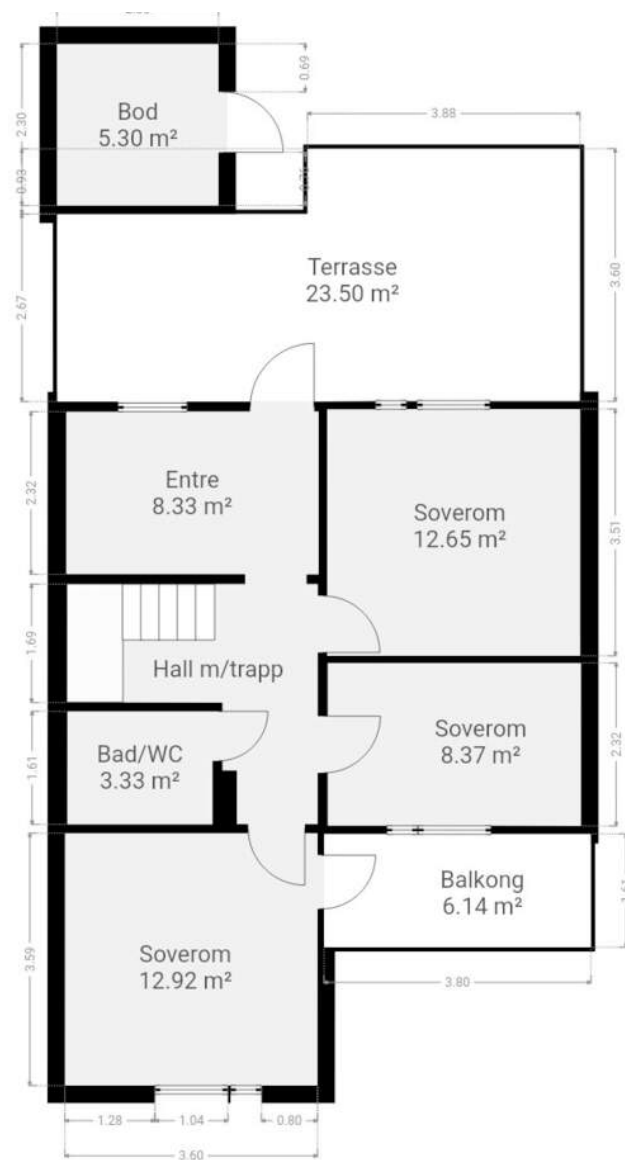
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja, Stikkontakter i gang og soverommene byttet. Lysdimmer festet og feil ved jordfeilbryteren rettet.
- Firma: Proff Elektriker As
- År: 2026

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja, Da jeg kjøpte boligen var det opplyst at de hadde sett noe skjeggkre. Det er foretatt to runder med sanering i 2023/2024 og etter dette har jeg ikke sett noe.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
- Ja, Dagens planløsning avviker noe fra opprinnelige godkjente byggetegninger. Opprinnelig bod/lek er nå en del av stue. Opprinnelig bod/v.f. er nå entré. Det er søknadspliktig å bruksendre fra tilleggsdel (bod/lek og bod/v.f.) til hoveddel (stue og entré). Tidligere eier har ikke søkt kommunen om nevnte endringer.

PLANTEGNINGER

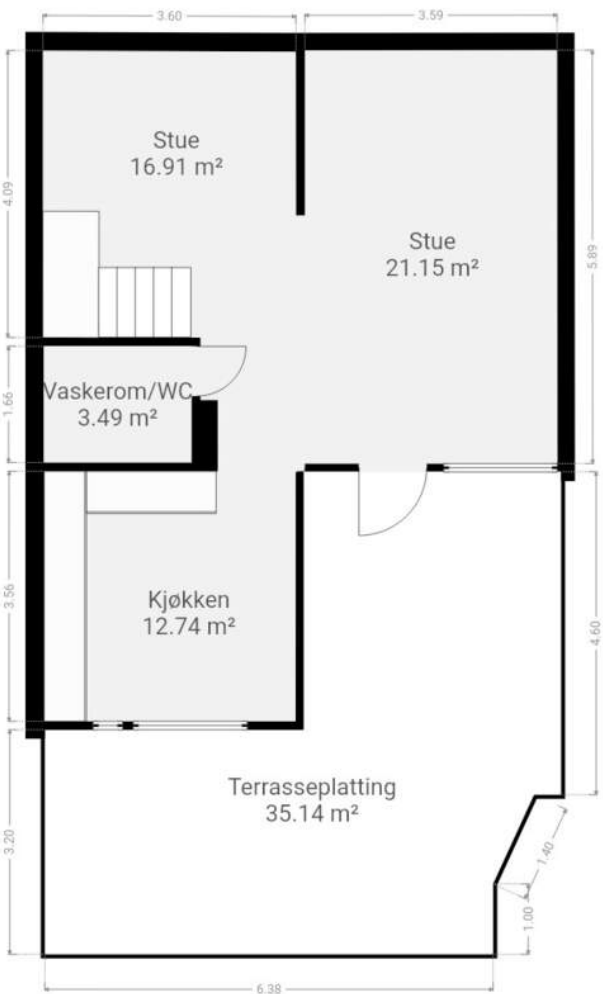
Hovedetasje



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

PLANTEGNINGER

Underetasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

28 683 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har bruksrett til egen hage med plen og busker. Pent opparbeidet felles tomt med bl.a.: plener, trær, busker, hekker, lekeplasser, hellebelagte uteplasser, asfalterte internveier m.m

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Finstadkollen Borettslag er et boligselskap i Lørenskog kommune som består av andelsboliger. Forretningsfører er OBOS. Selskapets organisasjonsnummer er 947854410. Borettslaget består av 171 boliger. Boligselskapets hjemmeside <https://vibbo.no/finstadkollen>

Felleskostnader pr. mnd

6.131,-

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Pipetillegg 18,-

Vedlikeholdsfond 90,-

Felleskostnader 6 023,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. (komm.avg, kabel-tv/internett, forretningsførsel, drift, bygningsforsikring m.m.)

Andel fellesgjeld

152.278,- per torsdag, 20. august 2026

Andel fellesformue

11.960,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 11 940 723,-

Driftsutgifter til sammen kr. 9 100 710,-

Årsresultatet etter finansinntekter/-kostnader gir da et overskudd på kr. 1 352 586

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 4 357 423,-

Det er budsjettet årsresultat for 2026 med overskudd på kr. 1 279 000,-

Drift og vedlikehold:

Styret har hatt fortløpende kontakt med håndverkere for å utbedre skader på bygningsmassen, samt de deler av det elektriske anlegget/rørsystemet som borettslaget har ansvar for iht. vedtektene. I løpet av 2025 har styret hatt stort fokus på håndtering av vannlekkasjer fra tak, samt mur. Dette har krevd

tett oppfølging med beboere, entreprenører og forsikringsselskap. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, men vi har fått oversikt og utbedret en rekke av dem. Kun de største vedlikeholdsutbedringene på andelsenheter er nevnt i denne oversikten.

· Kompostbingen har vært tømt seks ganger.

· Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger

· Høst/vår 25 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppeltønnene, samt fjernet is etter behov.

· Vår/Høst 25 Lillestrøm trefelling beskåret og felt trær som var til besvær, samt trimmet hekk mm.

· Høst 25 Vedlikeholdspyling av avløpsrør

· Høst 25 Lekeplasskontroll etterfulgt av rapport med nødvendig utbedringer (utbedres våren 26).

· Høst 25 Gjennomført undersøkelser av synkehull på området i samarbeid med kommunen, blant annet sett i sammenheng med eksisterende vannledninger. Ett synkehull i asfalten ved kum og vannledning langs veien ved øvre garasjerekke og snuplass er utbedret.

Borettslagets mål for 2026:

For 2026 vil styret fortsette arbeidet med å planlegge vedlikehold av bygningsmassen, med særlig fokus på tak og yttervegger, inkludert isolasjon. Vi har startet opp ett felles samarbeid med de øvrige borettslagene på Finstad. Dette er en omfattende prosess som krever nøye planlegging.

Brøyting/sommervedlikehold:

Borettslaget har samarbeid med Bjørnholt for leverandør av vintertjenester (måking og strøing), samt sommervedlikehold av plener. Borettslaget har samarbeid med Oslo Entreprenør som tar på seg løpende vedlikehold og mangler. I tillegg har vi startet å benytte oss av Tufte bygg.

Parkering

Parkeringssituasjonen på borettslagets område er ikke endret vesentlig fra tidligere år, og det er fortsatt knapt om plasser. Det har vært tidvis venteliste gjennom 2025 og mye utskiftninger. Det er få muligheter for å utvide parkeringsarealet. Per 24.02.26 ingen på venteliste. Ekstra p-plass koster pt. kr 350,-/mnd

Gjesteparkering

P service håndhever reglementet for gjesteparkeringen. Dette er ikke en tjeneste vi som borettslag betaler for, men det er krav til regulering av private parkeringer. Dette betyr at styret ikke har mulighet til å slette bøter ved feilregistrering eller feilparkering, og all klageadgang må gå direkte til p-service. Ytre vedlikehold – utskifting og maling av panel I løpet av 2025 har Oslo entreprenør vedlikeholdt noen tak som følge av vannlekkasjer. Etter anbefaling fra taklegger har det blitt gjennomført en totrinnsstetning, som er å se på som midlertidig justering frem til nye tak legges.

Lekeplasser

Styret har årlig befarng av alle lekeplasser.

Styret har inngått avtale med Lekeplasskontrollen om årlig hovedettersyn av lekeplasser.

VIBBO

Elektronisk kommunikasjon mellom styret og beboere. Denne portalen gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget. Dette er en effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder fra styret. Utsendelser skjer via e-post. Se www.vibbo.no/Finstadkollen.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/leietaker. Søknadskjema fås ved henvendelse til OBOS. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret informeres

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF forsikring, men gjennom Obos forsikring! Vi har polisenummer 3056598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring.

Større vedlikehold og rehabilitering:

1991 Alle tak tekket om

1993 Lagt tak på alle boder

1996 Alle hus beiset på dugnad

1998 Utskifting av stoppekraner

1998/99 Utskifting av utgangs og verandadører

1999/00 Oppgradering av lekeplasser

2000 2 støttemurer gjenoppbygget. Oppgradering av kabel-

TV anlegget

2001/02 Utskifting av en del panel/beising av

bygningmassen

2003/04 Drenering, utskifting av jordklemmer

2004/05 Vedlikehold av lekeplasser og friområder

2005/06 Asfaltering

2006 «Barn leker» skilt satt opp i alle innkjørselsveier til borettslaget

2007 Nye lekeapparater

2008 Slamsuging av overvannskummer og igangsatt nødvendig panelutskifting
2009 Panelutskifting fullført, igangsatt beising av bygningsmassen og oppgradering av fellesområder
2010 Beising av bygningsmassen og asfaltering gangveier. Kantstein lagt og fartsdumper i gangveiene.
2011 Ferdigstillelse asfaltering og kantstein. Tilsåing av skadede fellesområder.
2012 Byttet samtlige vinduer og terrassedører. Anlagt 8 nye parkeringsplasser.
2013 Samlestativ postkasser. Omgjort 5 gjesteparkeringsplasser til faste p-plasser.
2015 Oppgradering av lekeplasser
2017 Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater
2018-19 Utskifting av panel og beising av bygningsmassen.
2020 Ny mur ved gjesteparkeringen og utskifting av sand på lekeplasser. Ny mur, lykestolpe og drenering ved tun 3. Reparasjon av støttemur og trapp ved postkassene tun 4. Oppmerking av parkeringsplasser. Slamsuging av overvannskummer
2021 Søppelcontainerne skitet ut med nedgravde søppelbrønner, området rund søppelbrønnene er beplantet, gjerder satt opp. Fotballplassen oppgradert med 2 fotballmål samt hybridgress foran målene. Kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene (motorvarmerkontakter på ekstraplasser, utelys ved gjesteparkeringen samt lysstolper på gangveiene). To lykestolper måtte skiftes og motorvarmerkontaktene flere steder var i så dårlig forfatning at styret bestemte å kutte strømmen.
2021/22 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene
2023 Kompostbinge satt opp av Dittbygg. Muren langs øvre garasjerekke og videre opp mot tun 3 utbedret av Almroth. Borettslagets sandfang tømt av Arnkværn. Gangvei utbedret ned mot Benterud borettslag av Bjørnholt.
2023/24 Seras renset takrennene.
2024 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppelbrønnene, samt fjernet is etter behov. Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma. Oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.
2025 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene.

Kommentarer til budsjett for 2026:
Forsikringer
Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm. Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor ventelig med ca. 7 % i 2026 (mot 5 % året før).

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune
Til grunn for de kommunale årsgebyrene ligger kommunens egne kostnader, kostnader til renter og avskrivninger på kommunens investeringer, samt tilskudd til de interkommunale selskapene

kommunen er deltaker i. Samlede gebyrer skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på vann- og avløpssektoren. Gebyrgrunnlaget fastsettes ut fra selvkostforskriften i tillegg til at generelle regler om god regnskapsskikk, jf. § 8 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale budsjetter og regnskaper, skal legges til grunn.
- Årsgebyr for renovasjon beholdes uendret og gjeldende satser videreføres
- Feie- og tilsynsgebyr øker med ca. 18 % pr. pipeløp.
- Årsgebyr for vann øker med ca. 7 % på kubikkpris.
- Årsgebyr for avløp øker med ca. 7,7 % på kubikkpris.
- Eiendomsskatt innføres fra 2026.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne er forhåndsutlyst. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer3056598

Sikringsordning

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.442.201,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.768.802,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3938,- for 2026.
Kreves inn sammen med felleskostnadene i mai og september.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,

hastighet på internett etc.
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS kr 500.

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207719196
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 16 767 996,00
Innfrielsesdato: 30.07.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201883
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 937 500,00
Innfrielsesdato: 30.05.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Ingen avtale om avdragsfrihet

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.

Ferdigattest for Finstadrabben 80-112 og 130-146, datert 27.02.1980.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar fra takstmann: Dagens planløsning avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Opprinnelig bod/lek er i dag en del av stuen, og opprinnelig bod/vindfang er innredet som entré. Dette innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke fremlagt eller funnet dokumentasjon på at bruksendringene er søkt om og godkjent av kommunen.
Det foreligger usikkerhet om dagens bruk er godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 27. februar 1980

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/98/75:
27.12.1978 - Dokumentnr: 8620 - Erklæring/avtale
Ifl.skjøte har Finstadkollen Borettslag ikke rett til å opp-
løse borettslaget uten samt.av OBOS.Best.om forkjøpsrett,
overdragelse bebygg.m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1980 - Dokumentnr: 1671 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at der garasjerekkene ligger nærmere
ledninger enn tre meter skal kommunen være uten ansvar for
skader.

16.10.1989 - Dokumentnr: 10381 - Erklæring/avtale
Kartforretning holdt 20.10.1988
Areal 28819 m2

03.11.1977 - Dokumentnr: 9111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:98 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 26441 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:75

01.01.2024 - Dokumentnr: 162609 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:98 Bnr:75

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse,
Offentlig bygg - undervisning, Gang-/sykkelvei, Turvei, Anlegg
for lek og Annen veigrunn iht. reguleringsplan Nedre Finstad
(Id 1975004). For øvrig ligger eiendommen i et område som er
avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens
arealdel.
Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan
med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til
megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Dato siste feiing av Nedre Romerike brann- og redningsvesen
IKS: 21.11.2013
05.05.2025 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme.
Dato siste tilsyn: 12.02.2018 – uten avvik
05.05.2025 – varslet tilsyn – ikke utført – ingen hjemme.

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 900 000,00 (Prisantydning)

152 278,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

6 052 278,00 (Kontraktsum totalt)

152 278,00 (Andel av fellesgjeld)

6 052 278,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

6 062 034,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 070 934,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal
således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet
med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom
den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller
det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§
3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det
kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marigona Jahaj

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 fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) 1 gratis kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 55 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 22 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 39 930.

Totale kostnader kr. 95 770.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 98, bnr. 76
- Andelsnummer 169

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 Rapportdato: 03.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1940 Eiendomsverdi ref nr: GD3673
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 2 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
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 (spknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 3 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 4 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1978 og er med det ca 48 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men enkelte forhold er kommentert under bygningsdelene og det må forventes oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Det var ikke fremlagt eller oppsatt stige på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader ved besiktigelse fra bakkeplan, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Skorstein over tak. Takstige og feieplattform montert.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Luftespalter i gesimser. Adkomst til kaldloft via loftsluke i 1.etasje.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

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

Veggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

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

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

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.

Balkong i trevirke med adkomst fra soverommet i 1.etasje.

Det er terrasser på terreng med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen i underetasjen og ved inngangspartiet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

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

Vegger med malte, glatte flater. Himling med malte, glatte flater og himlingsplater.

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
Lasernen ble plassert på gulvet på soverommet med balkong og soverommet ved inngangspartiet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik registrert er 15 mm, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Lasernen ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik registrert er 17 mm, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke registrert.

Det er malt og lakkert tretrapp.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 5 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1.etasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og malt trepanel i himlingen.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandedatteri.
Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert på gulvet mellom innredningen og dusjonen.

Det er ikke fremvist/foreligger ikke dokumentasjon av utførelsen

Elektriske varmekabler.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i badet og til topp slukrist på mellom 15 og 30 mm. Ingen av avstandene er over 1,5 meter og 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Våtrommet har ukjent vanntett sjikt med på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, fra soverommet i retning dusjonen.

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

Våtrom › Underetasje › Vaskerom/WC
Det ble ikke foretatt hulltaking da det forelå inspeksjonsluke som ga tilgang til konstruksjonen. Det ble gjennomført fuktmåling med pigger i svillen, og det ble ikke registrert tegn til fukt. Undersøkelsen vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for inngrep i konstruksjonen.

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

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Kommentar;
Frontene er malt i regi av dagens eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klente eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i underetasjen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Ventilasjonen er naturlig (oppdrifts-/termisk ventilasjon). Tilluft via klaffventiller 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.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

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

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent.

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

Plate på mark i betong og grunnmur under terreng i betong. Påforet innvendig.

Kommentar:
Grunnmuren består av betongkonstruksjoner under terreng med innvendig påforing/utlekting. Konstruksjonen er i sin helhet skjult bak innvendige overflater og terreng, og det foreligger derfor ingen muligheter for kontroll og teknisk vurdering av selve grunnmuren ved befaring.

Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Konstruksjonstypen erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk dersom fuktsikring, drenering eller ventilering ikke fungerer tilfredsstillende. Eventuelle skader eller avvik vil i mange tilfeller først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller graving mot grunnmur.

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er satt fordi grunnmuren ikke har vært tilgjengelig for reell inspeksjon eller vurdering utover indirekte observasjoner på overflater.

Forstøtningemur mellom Finstadrabben 136 og 134.
Forstøtningsmuren er av betongstein.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Kommentar:
Fallforhold ved grunnmur er ikke mulig å kontrollere i sin helhet, da terrenget langs grunnmuren er tildekket av terrassekonstruksjoner. Visuell vurdering og kontroll av terrengfall, overflateavrenning og eventuell oppsamling av vann mot grunnmur er derfor umulig.

Det kan ikke utelukkes at det forekommer lokale områder med utilstrekkelig fall eller økt fuktbelastning under terrassekonstruksjonen. Slike forhold kan over tid gi økt belastning på drenering og utvendig fuktsikring uten at dette er synlig ved normal befaring. Eventuelle skjulte forhold vil først kunne avdekkes ved demontering eller nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

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

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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 nødssituasjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

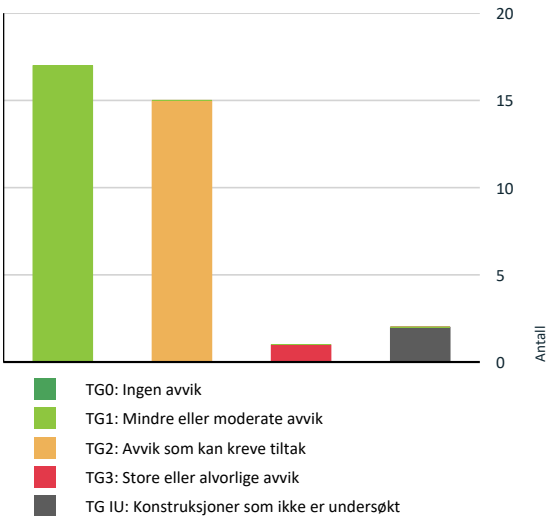
Side: 7 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

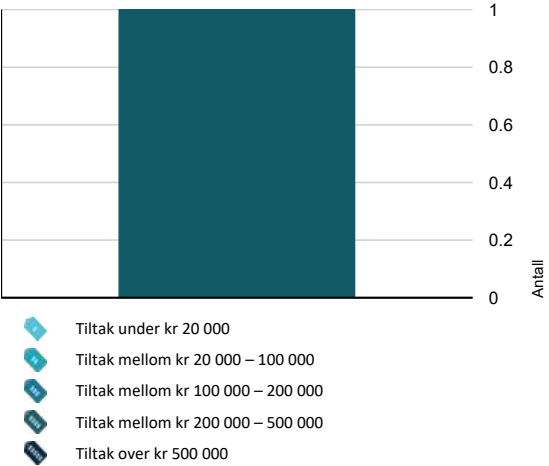
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 8 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/WC > Generell
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringene til ventilasjonsrørene.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) På deler av fasaden, spesielt ved terrasser og balkong, er bordkledningen avsluttet for nært dekket. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørring og vanskelig vedlikehold.

Utvendig > Ytterdør

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

Balkongen fremstår med endel slitasje/vedlikeholdsbehov. Dette skyldes hovedsakelig alder og manglende vedlikehold over tid. Rekkverket har liggende spiler som gjør det mulig å klatre i rekkverket. Rekkverket er derfor ikke utformet slik at klatring forhindres, slik dagens forskrift forutsetter. Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav med 93 cm.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Terrassen i 1. etasje fremstår med endel slitasje/vedlikeholdsbehov. Dette skyldes hovedsakelig alder og manglende vedlikehold over tid.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

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

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

[Gå til side](#)

Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skjeggkre i boligen. Ifølge eier er det gjennomført skadedyrkontroll og sanering, og det er ikke observert skjeggkre etter dette. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skjeggkre ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 9 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekke i én stein i muren.

	Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid. Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-
- Rekkverket har liggende spiler som gjør det mulig å klatre i rekkverket. Rekkverket er derfor ikke utformet slik at klatring forhindres, slik dagens forskrift forutsetter.

[Gå til side](#)
-
- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav med 93 cm.
-
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-
- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er med 12-13 cm, større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (maks 10 cm)
-
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist noen form for samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 10 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår 1978	Kommentar Basert på ferdigattesten
------------------------	--

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikttiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Det var ikke fremlagt eller oppsatt stige på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader ved besiktigelse fra bakkeplan, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 1991 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Nedløp, beslag og nedløp

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 1991 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein over tak. Takstige og feieplattform montert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Luftespalter i gesimser. Adkomst til kaldloft via loftsluke i 1.etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringene til ventilasjonsrørene.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 11 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- På deler av fasaden, spesielt ved terrasser og balkong, er bordkledningen avsluttet for nært dekket. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskeren). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørring og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre er et viktig tiltak for å hindre mus og andre skadedyr i å trenge inn i bygninger, dette inkluderer å inspisere for sprekker, tette åpninger rundt rør og ledninger, og bruke materialer som hindrer mus i å gnage seg gjennom.

Mus har en naturlig tendens til å gnage, og de kan gjøre betydelig skade på elektriske kabler, isolasjonsmaterialer, møbler og andre eiendeler.

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



Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 12 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpningen mellom dørblad og karm bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Forholdet kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk.

Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra soverommet i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkongen fremstår med endel slitasje/vedlikeholdsbehov. Dette skyldes hovedsakelig alder og manglende vedlikehold over tid.
- Rekkverket har liggende spiler som gjør det mulig å klatre i rekkverket. Rekkverket er derfor ikke utformet slik at klatring forhindres, slik dagens forskrift forutsetter.
- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav med 93 cm.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen gir redusert overflatebeskyttelse og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket og redusert levetid. Det anbefales overflatebehandling og generelt vedlikehold.
- Liggende spiler kan gjøre det lettere å klatre over rekkverket, med risiko for fall. Rekkverket bør sikres mot klatring, for eksempel ved å montere en tett plate på innsiden eller ved annen egnet ombygging.
- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen i underetasjen og ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Terrassen i 1.etasje fremstår med endel slitasje/vedlikeholdsbehov. Dette skyldes hovedsakelig alder og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen gir redusert overflatebeskyttelse og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket og redusert levetid. Det anbefales overflatebehandling og generelt vedlikehold.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

Kommentar:

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 13 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vegger med malte, glatte flater. Himling med malte, glatte flater og himlingsplater.

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

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet på soverommet med balkong og soverommet ved inngangspartiet i 1. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik registrert er 15 mm, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største avvik registrert er 17 mm, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke registrert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 14 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er med 12-13 cm, større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (maks 10 cm)
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skjeggkre i boligen. Ifølge eier er det gjennomført skadedyrkontroll og sanering, og det er ikke observert skjeggkre etter dette. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skjeggkre ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tidligere forekomst innebærer en viss risiko for at skjeggkre fortsatt kan forekomme eller komme tilbake, selv om det ikke er registrert aktivitet etter saneringen. Det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere tiltak nå. Ved nye observasjoner bør skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 15 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Flislagte gulv, vegger og malt trepanel i himlingen.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blande batteri. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert på gulvet mellom innredningen og dusjsonen.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist/foreligger ikke dokumentasjon av utførelsen

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i badet og til topp slukrist på mellom 15 og 30 mm. Ingen av avstandene er over 1,5 meter og 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent vanntett sjikt med på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 16 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.



1.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i himlingen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



1.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, fra soverommet i retning dusjsonen.

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

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 17 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye våtrom bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Dette gjelder spesielt eldre våtrom hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da det forelå inspeksjonsluke som ga tilgang til konstruksjonen. Det ble gjennomført fuktmåling med pigger i svillen, og det ble ikke registrert tegn til fukt. Undersøkelsen vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for inngrep i konstruksjonen.

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

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;
Frontene er malt i regi av dagens eier.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i underetasjen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er naturlig (oppdrifts-/termisk ventilasjon). Tilluft via 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.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist noen form for samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndlokkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 20 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- På bakgrunn av alder og tilstand bør det påregnes behov for full utskifting av dreneringen for å sikre en tilfredsstillende og varig løsning. Ved rehabilitering anbefales det å følge dagens standarder for drenssystem, isolering og tilbakefylling for å oppnå best mulig funksjon og levetid.

TG 4 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plate på mark i betong og grunnmur under terreng i betong. Påforet innvendig.

Kommentar:

Grunnmuren består av betongkonstruksjoner under terreng med innvendig påforing/utlektning. Konstruksjonen er i sin helhet skjult bak innvendige overflater og terreng, og det foreligger derfor ingen muligheter for kontroll og teknisk vurdering av selve grunnmuren ved befaring.

Skulte forhold kan ikke utelukkes. Konstruksjonstypen erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk dersom fuktsikring, drenering eller ventilering ikke fungerer tilfredsstillende. Eventuelle skader eller avvik vil i mange tilfeller først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller graving mot grunnmur.

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er satt fordi grunnmuren ikke har vært tilgjengelig for reell inspeksjon eller vurdering utover indirekte observasjoner på overflater.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningemur mellom Finstadrabben 136 og 134. Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i én stein i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere behov for skifte av steinen lokalt.



TG 4 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

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 21 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar:
Fallforhold ved grunnmur er ikke mulig å kontrollere i sin helhet, da terrenget langs grunnmuren er tildekket av terrassekonstruksjoner. Visuell vurdering og kontroll av terrengfall, overflateavrenning og eventuell oppsamling av vann mot grunnmur er derfor umulig.

Det kan ikke utelukkes at det forekommer lokale områder med utilstrekkelig fall eller økt fuktbelastning under terrassekonstruksjonen. Slike forhold kan over tid gi økt belastning på drenering og utvendig fuksikring uten at dette er synlig ved normal befaring. Eventuelle skjulte forhold vil først kunne avdekkes ved demontering eller nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket har liggende spiler som gjør det mulig å klatre i rekkverket. Rekkverket er derfor ikke utformet slik at klatring forhindres, slik dagens forskrift forutsetter.
- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav med 93 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er med 12-13 cm, større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (maks 10 cm)
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist noen form for samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Liggende spiler kan gjøre det lettere å klatre over rekkverket, med risiko for fall. Rekkverket bør sikres mot klatring, for eksempel ved å montere en tett plate på innsiden eller ved annen egnet ombygging.
- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 22 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

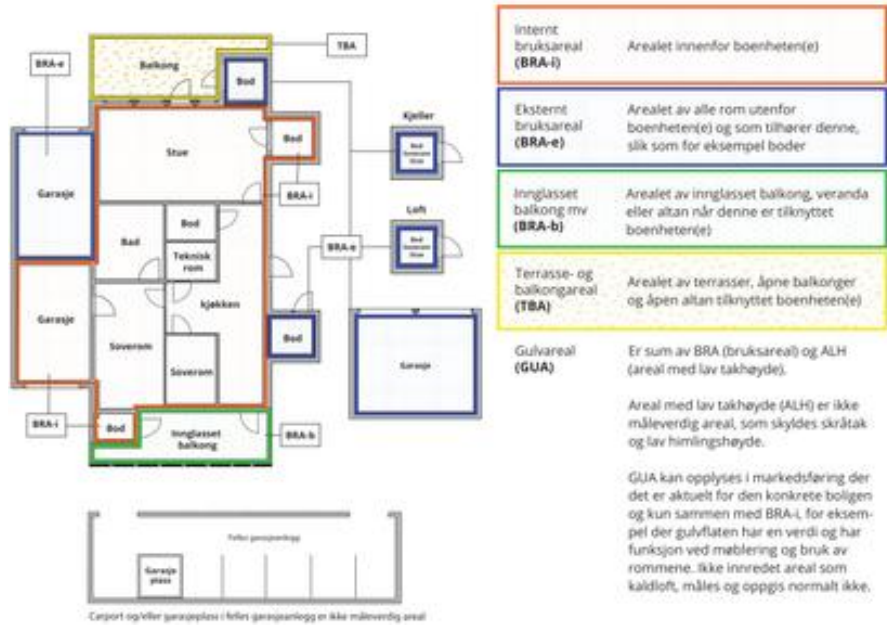
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 23 av 28

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	56	5		61	30
Underetasje	56			56	35
Garasje i felles rekke på bakkeplan		13		13	
SUM	112	18			65
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Sportsbod	
Underetasje	Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom/wc		
Garasje i felles rekke på bakkeplan		Garasje i felles rekke på bakkeplan (merket 111)	

Kommentar

-Totalt utgjør uteboden(BRA-e) 5,4 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Opprinnelig bod/lek er i dag en del av stuen, og opprinnelig bod/vindfang er innredet som entré. Dette innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke fremlagt eller funnet dokumentasjon på at bruksendringene er søkt om og godkjent av kommunen.

Det foreligger usikkerhet om dagens bruk er godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedring av avvik etter el-tilsyn



Ja



Nei

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Marigona Jahaj	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	98	76		0	41259.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finstadrabben 134

Hjemmelshaver

Finstadkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1089/Finstadkollen Borettslag	947854410	1089	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Marigona Jahaj

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
169	11 960 31.12.2025	152 277 20.08.2026

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Losbyveien via Finstadrabben. Området har asfalterte gangveier.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	27.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	21.08.2026	05.05.2025- Varslet tilsyn og feiing. Ikke utført Ingen hjemme	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.10.1975	Plan og fasadetegninger uten datering	Ikke gjennomgått	3	Nei
Meglerbrev	20.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	27.02.1980		Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	31.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 20000-1940

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 28 av 28

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Finstadrabben 134

Postadresse

Finstadrabben 134

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Fra januar 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jahaj, Marigona

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Gjelder los lysdimmer på vegg.
Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21. Gjelder vern/sikring merket med nr.10.
Stikkontakt på vegg soverom manglet deksel



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

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stikkontakter i gang og soverommene byttet. Lysdimmer festet og feil ved jordfeilbryteren rettet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Proff Elektriker As

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Da jeg kjøpte boligen var det opplyst at de hadde sett noe skjeeggkre. Det er foretatt to runder med sanering i 2023/2024 og etter dette har jeg ikke sett noe.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Dagens planløsning avviker noe fra opprinnelige godkjente byggetegninger. Opprinnelig bod/lek er nå en del av stue. Opprinnelig bod/v.f. er nå entré. Det er søknadspliktig å brukeandre fra tilleggsdel (bod/lek og bod/v.f.) til hoveddel (stue og entré). Tidligere eier har ikke søkt kommunen om nevnte endringer.

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 14094872

Egenerklæringsskjema

NameDate

Marigona Jahaj2026-08-27

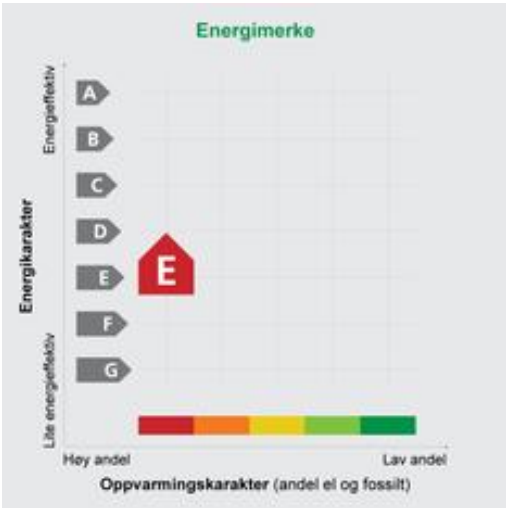
Identification

 Marigona Jahaj



Adresse	Finstadrabben 134
Postnr	1475
Sted	Finstadjordet
Lelighetsnr.	1169
Gnr.	98
Bnr.	75
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1444278
Dato	30.09.2022

Innmeldt avOBOS Prosjekt AS v/ Philip Leer-Salvesen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Godkjent på generalforsamling 9.mai 2000
med endringer
6.mai 2003, 2.mai 2006, 3.april 2019, 24.september 2020, 19.april 2023 og 18.mars 2026.

1. INNLEDNING

Finstadkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne (vi) eier husene og grunnen. Dette medfører at vi i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand. For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med lavest mulige felleskostnader, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes. Husordensreglene er en del av vedtektene.

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Brudd på husordensregler utgjør mislighold og kan medføre pålegg om salg av andelen. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av de øvrige i husstanden. Styret i borettslaget er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglene.

2. FELLES UTEOMRÅDE

Det pålegger oss å bidra til at borettslagets grøntareal blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, samt fellesarealene. Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og parsellgrenser skal ikke endres uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Foresatte må holde barn under oppsyn så de ikke ved uvetting lek eller på noen annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen. Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt. Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt. Fotballsparking skal kun foregå på avsatte ballfelter.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden. Borettslaget skal holde gangveiene rene, samt sandstrø om vinteren. Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar. Strøkasser med sand er satt opp til fri benyttelse.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

Vannklosett og avløp skal ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker. Alle beboere plikter å kjenne til hvor leilighetens og rekkens hovedkran er, slik at de kan stenges ved behov. Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Alle plikter å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. I Finstadkollen borettslag skal det som minstekrav være montert en røykvarsler per etasje og et brannsluknings apparat i leiligheten. Den enkelte andelshaver er forpliktet til å kontrollere at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i orden. Styrets ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

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

Verandaer/altan skal holdes fra for snø slik at fuktskader på bygningsmassen unngås.

Utegrilling må i minst mulig grad sjenerer naboene. Grillen må alltid ha tilsyn når den er i bruk. Vær oppmerksom på brannfaren.

Boblekar/badestamper skal ikke settes opp på veranda/altan/platting eller på beboers parsell uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken av hele leiligheten til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren. Bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Korttidsutleie av hele leiligheten er mulig, men kun inntil 30 dager per år f.fr borettslagsloven. Korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret før utleie.

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

a) Nattero
Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. 23:00 - 07:00.
Det oppfordres til at det skal råde en viss kveldsro fra kl. 20:00 - 23:00.

b) Oppussings-/håndverksarbeid som medfører støy, støyende/sjenerende hobbyvirksomhet og musikk-/sangøvelser kan utføres på følgende tidspunkter:
• Hverdager: 07:00 - 20:00
• Lørdager: 10:00 - 18:00
• Søn-/merke-/helligdager: Ikke tillatt
Ved støyende oppussing skal naboer varsles.

Ekstra støyende oppussing, som for eksempel pigging av betong, skal skje mellom:
• 08:00 - 16:00 på hverdager
• 10:00 - 16:00 på lørdager
Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor.

5. SØPPEL

Containerne er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i containeren, være forsvarlig innpakket og lukket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen og legges i egen container. Containerne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor containeren.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i containerne.

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Beboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene, ikke på gjesteparkeringen. Parkering og lagring av tilhengere, båter etc. er ikke tillatt på borettslaget fellesområde eller på beboers egen parsell.

All kjøring med motorkjøretøy på gangveiene skal foregå i gangfart. Kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn tillattes ikke parkert på borettslagets eiendom.
Viser til øvrig gjeldende driftsavtale med parkeringsselskapet.

7. FORANDRINGER M.V.

Oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser kan bare skje i styrets regi etter eventuell godkjenning av generalforsamlingen (jfr. Lov om borettslag § 8-9).

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk må godkjennes av styret, viser til borettslagets vedtekter og byggregler.

8. DUGNAD

Styret bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets fellesområder og orienterer om arbeidsoppgaver.

9. FELLESANTENNEANLEGG

Borettslaget har en kollektiv avtale om TV/internett, det må kun benyttes utstyr fra valgt leverandør. Dekoder er borettslagets eiendom og skal følge boligen ved salg.

10. RUNDSKRIV OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til andelseier ved rundskriv gjelder på samme vis som husordensreglene og er en del av vedtektene.

Alle henvendelser til borettslagets styre skje skriftlig og sendes til email styret@finstadkollen.no evt. legges i postkassen til styreleder. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

11. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund/katt under forutsetning at andelseier søker styret og undertegner erklæring om dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes. Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer i mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket

12. FYRVERKERI

Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn:Finstadrabben.....

Dyrets navn:

ase.....

eg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Finstadkollen
orettslag:

under skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over
unden.

undebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes.
ær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved
andkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.

atteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal
ke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette.
lle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer
os naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.

et er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer
nellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.

ommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne
yret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer
ed lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.

iere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre
ersoner eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade
å blomster, planter og grøntanlegg.

lle husdyr skal være ID-merket.

Lørenskog den

Underskrift

Side 5 av 5

84

FINSTADRABBen 134

Vedlegg



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/75

Adresse: Finstadrabben 134

Utskriftsdato: 20.08.2026

Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



©Norkart 2026

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

PROAKTIV.NO

85

27. februar 1980

98/75JKR/jr

Herr Asmund Vangberg
c/o A/S Moelven Brug
Konventveien 100

OSLO 2.

AD: NEDRE FINSTAD, GNR. 98 BNR. 75. HUSREKKE 16 og 19,
FINSTADRABBen 80-112 OG 130-146.

En har mottatt rapporter jnr. 2114/79 fra 1-års befaringer
på ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de mid-
lertidige brukstillatelser utskrevet herfra.

En fant de arbeider som var nevnt i brukttillatelsene ut-
ført.

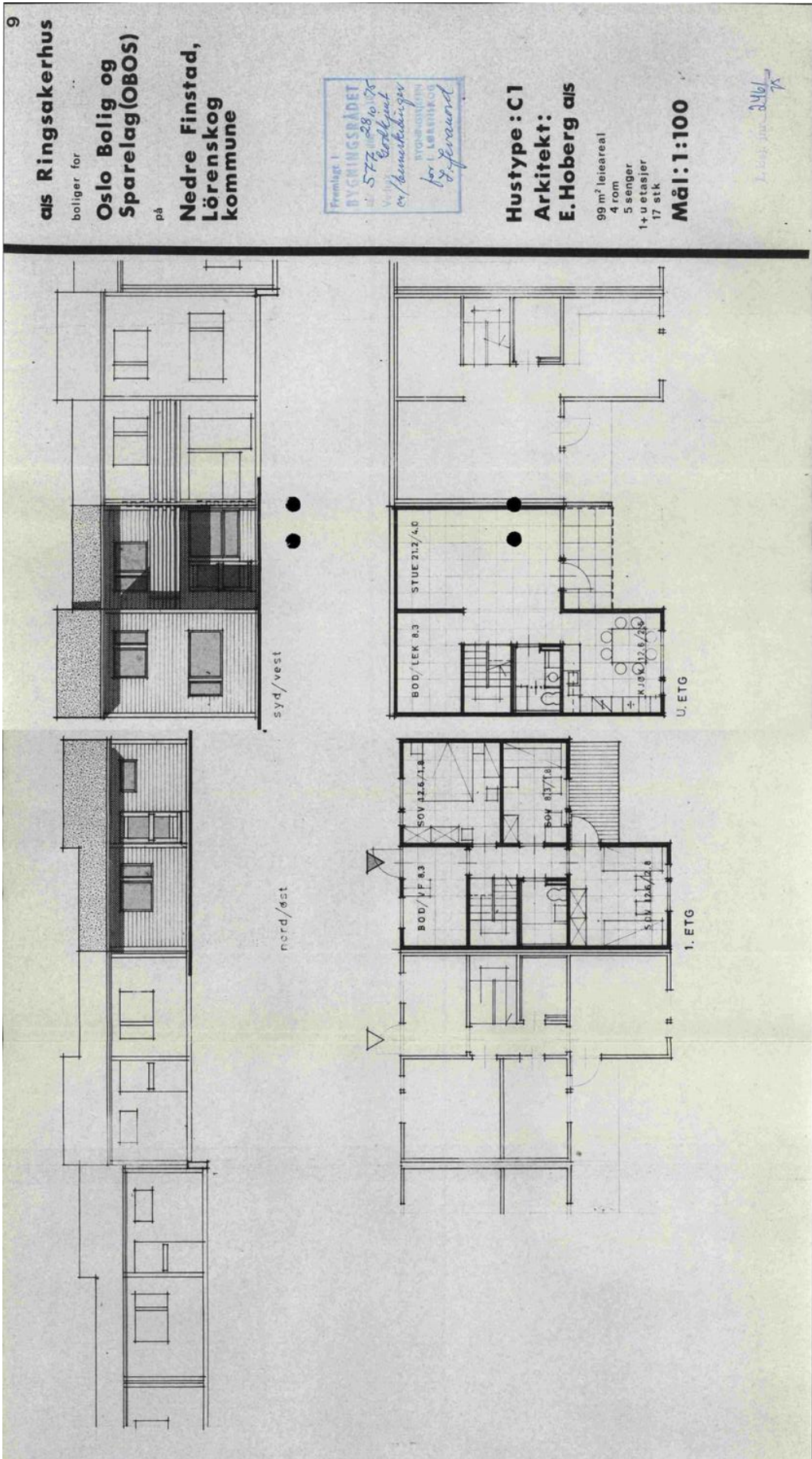
Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider.

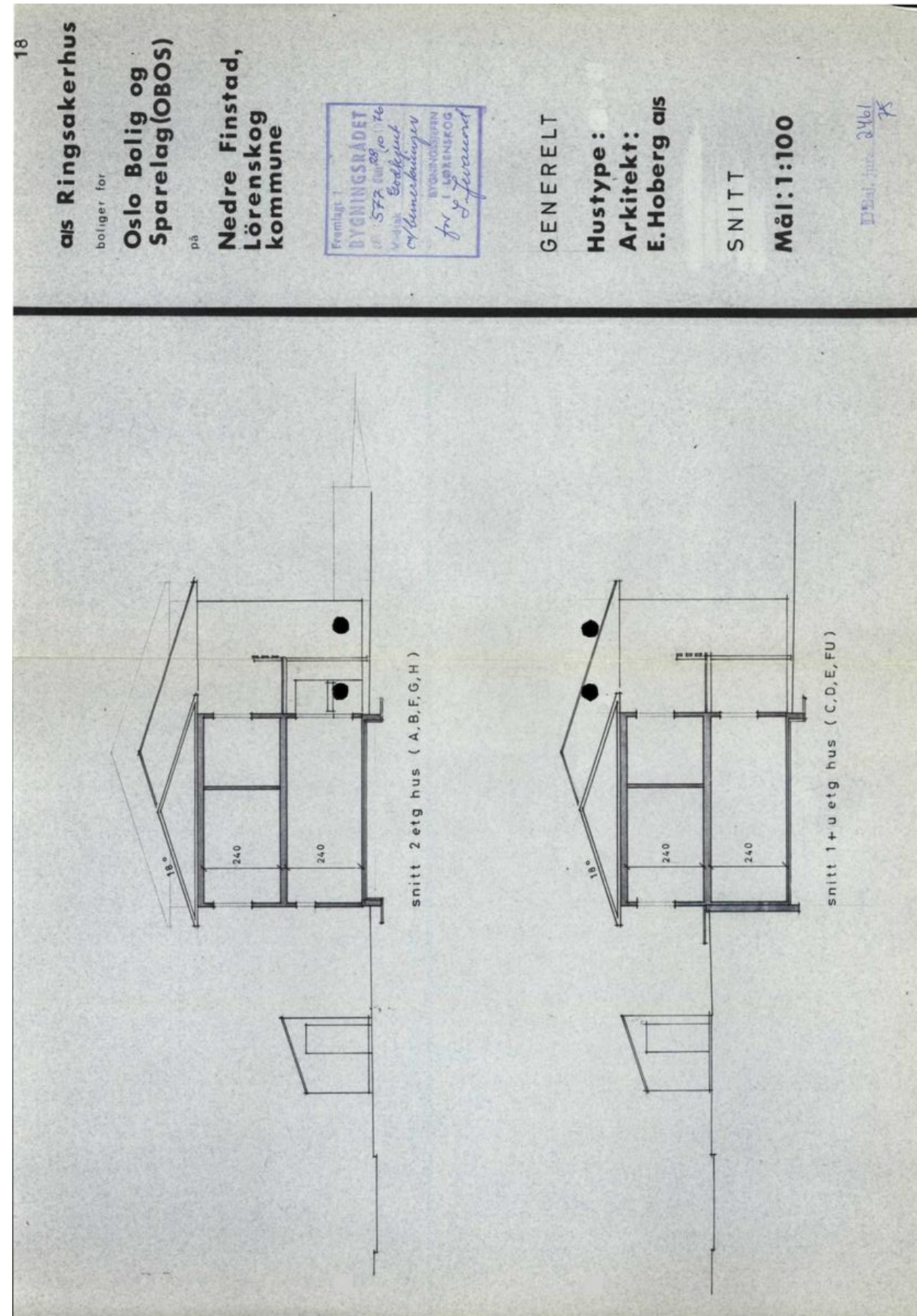
Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.
v/Herr Tømte
Ø.I.E. v/Herr Aspestrand, Gamleveien 2, 1473 Skårer.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

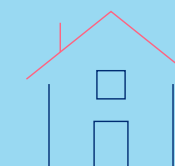
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Finstadrabben 134, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 75, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260111
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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