

PROAKTIV



Innbydende rekkehus med 3
soverom, kontor & 2 stuer.

Garasje m/EL | Familievennlig
område!

FINSTADRABEN 86





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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

FINSTADJORDET

Innbydende rekkehus på 140 m² BRA med 3 sov, kontor & 2 stuer |
Solrike uteplasser & hage | Garasje m/EL | Barnevennlig!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finstadrabben 86, 1475
FINSTADJORDET

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

Prisantydning: 6.590.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 152.884,-

Totalpris: 6.761.540,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 5/4

BRA: 140 m²

BRA-i: 122 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles
rekke m/EL.
Avtale må opprettes med Elway direkte.
Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra
parkeringsplasser etter
ventelisteprinsippet.

Tomt: 28683.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.131,-

Felleskostnader inkl.: Herav:
Pipetillegg kr 18,-, Vedlikeholdsfond kr 90,-
Felleskostnader: 6 023,00 (grunpakke
tv/internett, kommunale avg,
forretningsførsel, bygningsforsikring,
styrearbeid m.m)

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	8	38
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
43	46	55	118
Plantegninger	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 86

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!

Innbydende rekkehus på 140 m² BRA med 3 sov, kontor & 2 stuer | Solrike uteplasser & hage | Garasje m/EL |

Velkommen til Finstadrabben 86! Et pent oppgradert og innbydende rekkehus over to plan med meget god intern beliggenhet på Finstadjordet. Boligen byr på en familievennlig planløsning med tre soverom, to stuer, kontor, moderne kjøkken fra 2013, bad og vaskerom. Innflyttingsklar standard, solrike uteplasser og stor hage mot sydvest uten gjenboere. I tillegg har boligen en terrasse ved inngangspartiet og en balkong utenfor hovedsoverommet. Garasje i rekke m/EL medfølger.

Beliggenheten er svært attraktiv i et rolig og bilfritt boligområde med lekeplasser, grøntområder og kort vei til barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport. Østmarka ligger like i nærheten og byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

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 86 på Finstadjordet. På en naturlig høyde i terrenget finner vi dette pent oppgraderte rekkehus med fin utsikt, glimrende solforhold og nydelige uteplasser. Oppgradert og oppdatert innvendig. Beliggende i et familietilpasset boligfelt, som er et eldorado for barnefamilier med bilfrie veier, lekeplasser rett utenfor døren og fine grøntområder. Med kort avstand til barnehager 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

 Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	4 min  0.4 km
 Fjellhamar stasjon Linje L1	10 min  5.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min  16.9 km
 Oslo Gardermoen	33 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	6 min 
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	10 min  0.8 km

VARER/TJENESTER

 Triaden Lørenskog Storsenter	13 min 
 Triaden Apotek	14 min 

SPORT

 Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	4 min  0.4 km
 Finstad balløkke Ballspill	6 min  0.5 km
 SATS Triaden	13 min 
 Sporty 60+	14 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 som ligger i kort gangavstand. Fra Finstadrabben er det kun 4 min kjøring til Lørenskog Senter (Triaden), eller ca. 13 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

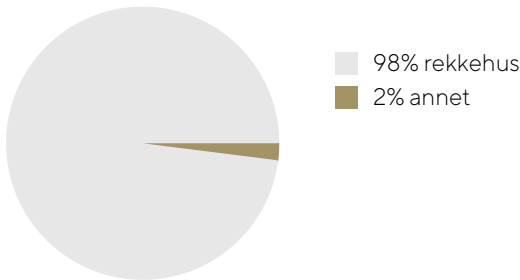


kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

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	15 min 1.3 km
�sen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4 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
Berger barnehage (1-6 år) 113 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

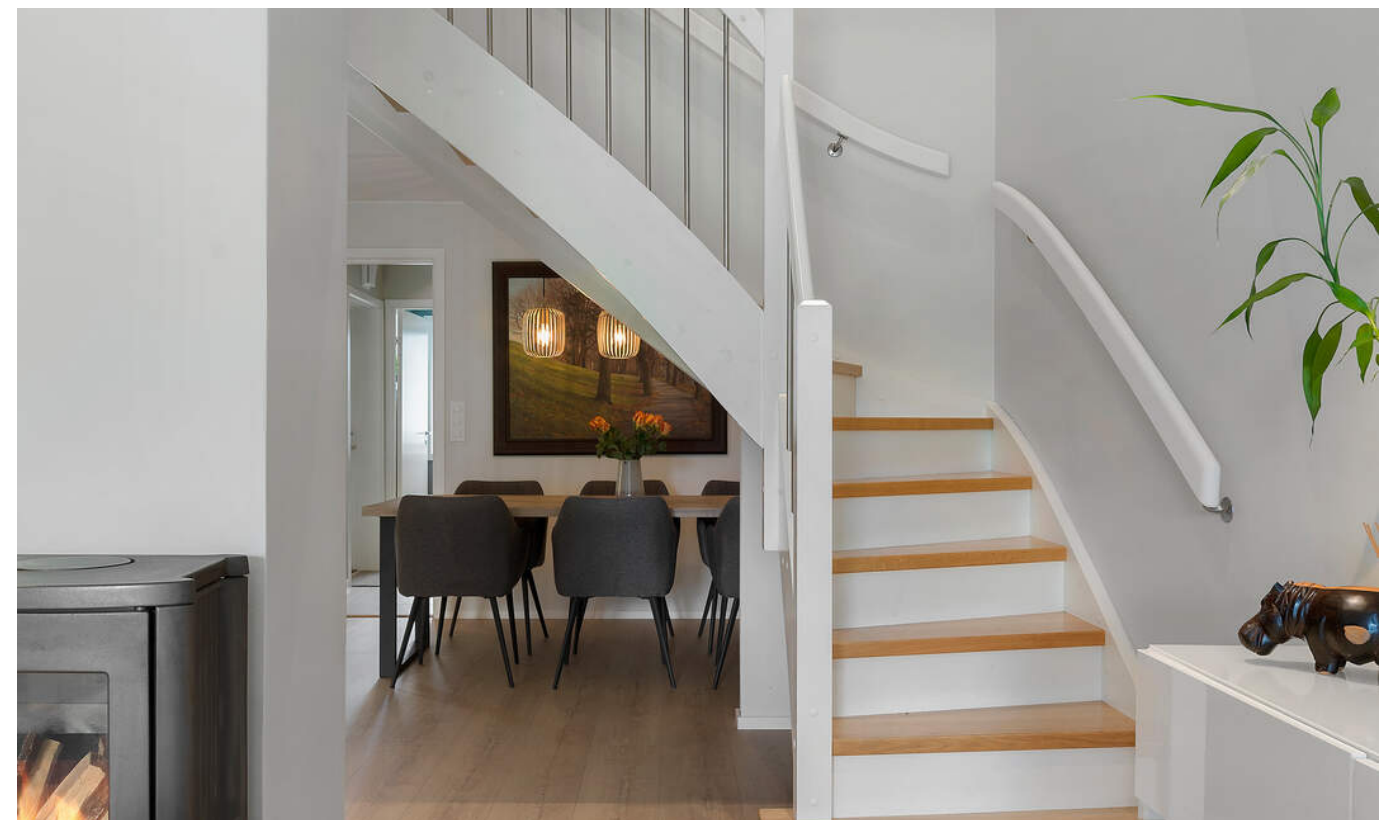
Området består hovedsaklig av rekkehusbebyggelse.

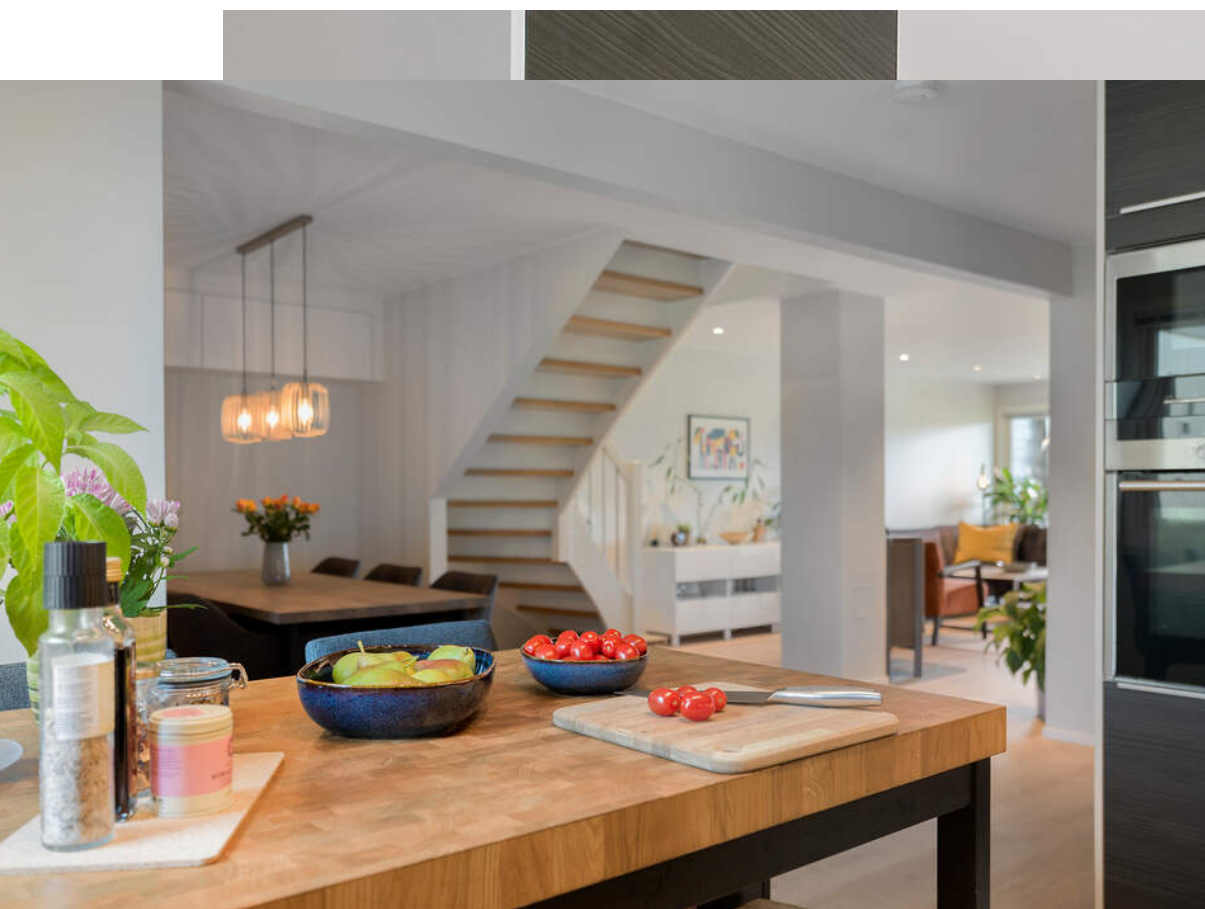
Adkomst

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!











VASKEROM M/ TOALETT

Oppgradert i 2013. Praktisk vaskerom med opplegg for vask/tørk, utslagsvask, bereder og toalett.



KONTOR/GJESTEROM 1.ETASJE







BOLIGEN HAR TOTALT TRE
SOVEROM I 2. ETG.







BAD MED GULVVARME.





SKOLE, BARNEHAGE,
BUSS OG BUTIKKI I
NABOLAGET!



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold Boligen går over to plan: 1.etg: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, kontor 2.etg: Hall m/trapp, 3 soverom, bad/wc, stue	Garasje Bruksareal: 1. etasje BRA-e: 13 kvm Total BRA: 13 kvm
Terrasseplatting på ca. 16 kvm med utgang fr stuen og direkte adkomst til hagen. Terrasseplatting på ca. 13 kvm i tilknytning til inngangspartiet. Balkong på ca. 6 kvm med utgang fra soverom i 2.etg.	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.
Sportsbod på ca. 5 kvm i tilknytning til inngangspartiet. Garasjeplass i felles rekke.	
Areal Rekkehus	
Bruksareal: 1. etasje BRA-i: 68 kvm BRA-e: 5 kvm Total BRA: 73 kvm	
2. etasje BRA-i: 54 kvm Total BRA: 54 kvm	
Terrasse- og balkongareal: 1. etasje: 28 kvm	
2. etasje: 6 kvm	

Standard

Gjennomgang av boligen:

1.ETASJE

Inngangsparti/Entré

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv m/varme og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderoben med speil. Fra entréen er det adkomst til kjøkken, kontor og boligens sosiale oppholdsrom, og planløsningen oppleves både praktisk og funksjonell. Ved inngangspartiet finnes en terrasseplatting på ca. 13 kvm som gir en hyggelig og solrik uteplass, perfekt for morgenkaffen og plassering av barnevognen.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2013 og fremstår moderne og stilrent med glatte, mørke fronter som står i flott kontrast til den lyse laminatbenkeplaten. Den romslige U-formede innredningen gir rikelig med skaplass og gode arbeidsflater, samtidig som det er naturlig plass til spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og vannstoppsystem. Den åpne løsningen mot spisestuen skaper et sosialt og innbydende samlingspunkt hvor matlaging og hyggelige måltider kan nytes.

Spisestue

Spisestuen ligger sentralt mellom kjøkkenet og stuen. Det er god plass til et større spisebord, og den åpne forbindelsen mot oppholdsrommene gir en romslig romfølelse.

Stue

Stuen er lys og innbydende med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Ildstedet er plassert i stuen. Store vindusflater og terrassedør slipper inn godt med dagslys og skaper en naturlig forbindelse mellom inne- og uteområdet.

Fra stuen er det direkte utgang til en terrasseplatting på ca. 16 kvm med videre adkomst til den pent opparbeidede hagen. Terrassen har god plass til både spisegruppe, lounge- og grillområde. Overbygget fra balkongen over, kombinert med markise, gir behagelig skjerming mot både sol og regn, slik at uteplassen kan benyttes store deler av sesongen. Hagen gir god plass til lek og aktiviteter, samtidig som hekk og beplantning bidrar til en hyggelig og privat ramme rundt uteområdet.

Vaskerom/WC

Praktisk vaskerom med gulvbelegg, flisplater på veggene og malt himling, noe som gir et lyst og lettstelt rom. Rommet er innredet med enkel servant i stål med togreps blandebatteri, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt rom som dekker boligens behov for vask og oppbevaring i hverdagen.

Kontor

Eget kontor i 1. etasje som passer godt som hjemmekontor, lekerom eller gjesterom/kontor. Rommet gir fleksible bruksmuligheter tilpasset familiens behov. Varme i gulv. Tilbygget er utført av Ditt Bygg AS, godkjent i borettslaget og tiltaket er registrert i kommunen..

Bod

Bod på ca. 5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter. Den ligger i tilknytning til inngangspartiet. I tillegg er det lagringsplass på kaldloft med adkomst fra luke i taket i 2.etg

2.ETASJE

Hall

Fra trappen kommer man opp til en romslig hall som gir en naturlig adkomst til boligens tre soverom, badet og TV-stuen.

TV-stue

TV-stuen fungerer som et ekstra oppholdsrom og passer utmerket som ungdomsstue, lekerom eller et rolig TV-rom. Plasseringen sentralt i etasjen gjør den til et naturlig samlingspunkt mellom soverommene. Har du ikke behov for en ekstra stue kan den fint innredes som walk-in closet.

Soverom

Boligen har tre gode soverom samlet i 2. etasje. Hovedsoverommet er romslig og har skyvedørsgarderober samt direkte utgang til en privat balkong på ca. 6 kvm. Nymalt og nytt teppe på gulv i 2026. Balkongen vender mot et rolig område og er et hyggelig sted for morgenkaffen eller en stille stund i solen. De øvrige soverommene har gode møbleringsmuligheter og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderom

Badet ble oppgradert i 2013 og fremstår moderne med flislagte gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med lys servantinnredning med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og en praktisk dusjnische med innfellbare glassdører. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for god komfort.

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad i 2.etg, entré og kontor 1.etg. Peis i stuen.

Info energiklasse

Energiklasse D

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Eier opplyser om følgende:

Kosmetisk skade i platetopp

Kun div varmluftprogrammer og grill som fungerer på

komfyren. Det er feil på termostaten ved Over/undervarme.

Modernisering og påkostninger

2025: Utbedret vannlekasje fra yttervegg. Vegg, vinduer og gulv er byttet ut.

2022: Tilbygg, kontor/gjesterom og gang.

Parkering

Garasjeplass i felles rekke m/EL.

Avtale må opprettes med Elway direkte.

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 bl.a. plen, busker, asfaltert sti m.m.

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a.: plener, trær, busker, hekker, lekeplasser, hellebelagte uteplasser, asfalterte interneveier m.m.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. 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 18 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Gjelder deler av et ventilasjonsrør på loftet.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting-gjelder ikke tilbygget, da dette ble avdekket her ved tilfeldig kontroll).

- Innvendig > Innvendige dører : Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Noen av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene. Gjelder 1 dør i hver etasje.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledningerrør i rør: Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. (gjelder rommene i 1.etasje som ikke har klaffventiler på yttervegger)

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:

Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling: Våtromsplatene er ikke montert i henhold til produsentens monteringsanvisning. Platene er montert uten den utførelsen som normalt kreves med blant annet skjøteprofiler/skinner og nødvendige tetninger. Utførelsen fremstår derfor ikke som fagmessig.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og

sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring under servanten eller til gulvbelegget ved terskelen (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon : Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Våtrommet har naturlig ventilasjon (termisk oppdrift).

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk : Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet har naturlig ventilasjon (termisk oppdrift).

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.

INNVENDIG

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.

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. Boligen har elementpipe og vedovn.

Pipen er fra byggeår, men ildstedet er montert i 2013. Boligen har malt tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike

insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike

insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort

observasjoner av dette.

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ukjent type.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft

via loftsluke i 2.etasje.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader. Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Balkongdøren i 2. etasje er i treverk med 3-lags glass.

Balkongdøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags glass.

Balkong i trevirke med adkomst fra soverom i 2. etasje.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundament. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet/ fellesområder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert på vaskerommet i 1.etasje. Innvendige vannledninger på kjøkkenet og vaskeommet består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Inntak og stoppekran bak luken utenfor vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via luken utenfor vaskerommet. Vurderingen er basert

på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluftsventiler på soverommene i 2.etasje. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er innkasset på vaskerommet i 1.etasje. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i spisestuen i 1.etasje. Jordfeilautomater på de fleste 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 downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Anlegget er opprinnelig fra 1977, men er delvis oppgradert gjennom årene, og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider av dagens eier, samt en samsvarserklæring fra tidligere eier. I 2025 ble det gjennomført eltilsyn av Elvia. Påpekte avvik er dokumentert utbedret, og det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Det er opplyst at det ikke er utført endringer på det elektriske anlegget etter dette. På bakgrunn

av den dokumenterte oppfølgingen av eltilsynet, sammenholdt med observasjonene ved den begrensede visuelle kontrollen, er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser. Røykvarslere og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 3. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Sprekk i flis på bad.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Oppussing av bad, rør, strøm mm.
Firma: Romerike Rør AS/ Myhre elektriske AS
År: 2013

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, Utbedret vannlekasje fra yttervegg. Vegg, vinduer og gulv er byttet ut. Skaden er reparert og veggen er tettet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Utbedret vannlekasje fra yttervegg. Vegg, vinduer og gulv er byttet ut.
Firma: Tufte Bygg
År: 2025

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja, EI-kontroll avdekket at Jordbryter måtte byttes ut. Er byttet av elektriker.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget i flere omganger. Det meste av opprinnelig strømanlegg er fornyet. Ulike firma.
Firma: Linje elektro, hope elektro, Myhre elektro
År: 2013

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Lagt rør-i-rør, byttet varmtvannsbreder mm.
Firma: Romerike rør AS
År: 2013

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Noe kjellerlukt i utvendig frittstående bod.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, Tilbygg, kontor/gjesterom og gang.
Firma: Ditt Bygg
År: 2022

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

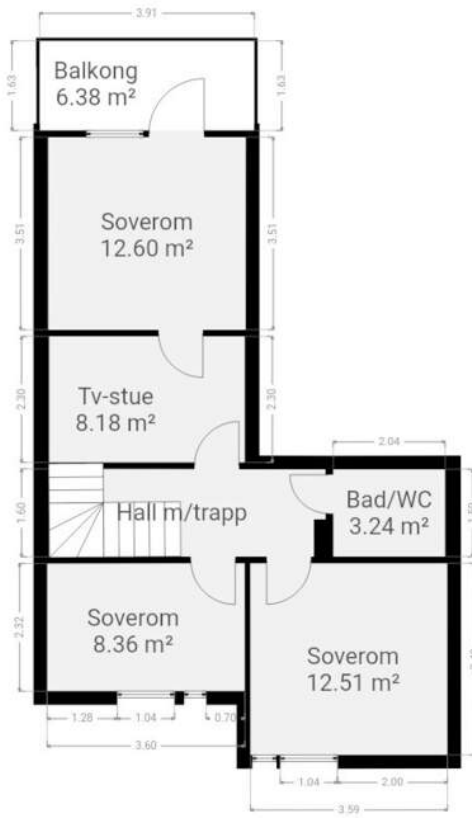
1.etg



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

PLANTEGNINGER

2.etg



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 bl.a. plen, busker, asfaltert sti m.m.
Pent opparbeidet felles tomt med bl.a.: plener, trær, busker, hekker, lekeplasser, hellebelagte uteplasser, asfalterte internveier m.m.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

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 kr 18,-
Vedlikeholdsfond kr 90,-
Felleskostnader: 6 023,00 (grunpakke tv/internett, kommunale avg, forretningsførsel, bygningsforsikring, styrearbeid m.m)
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
Eiendomsskatt betjenes gjennom felleskostnadene 2 ggr pr år .

Andel fellesgjeld

152.884,- per onsdag, 8. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207719196
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 16 801 924,00
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 9 006 250,00
Innfrielsesdato: 30.05.2037

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201891
Lånetype: Serielån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.12.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

11.960,- per onsdag, 8. juli 2026

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

Kjerneinformasjon

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 totrinnstetning, som er å se på som midlertidig justering frem til nye tak legges.

Lekeplasser
Styret har årlig befarig 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 forsikringselskapet, 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 bygningsmassen
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, lyktestolpe 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 lyktestolper 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 rensset 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 med frist 11.08.26. 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

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

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer3056598

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.408.423,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.633.693,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomssskatt

Eiendomsskatt vil bli innkrevd gjennom felleskostnadene (2 ggr/år). Utgjør ca kr. 3843,- for denne andelen i 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, felles kostnader, forsikring 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,-
Årsavgift garasjelaget kr 2000,- for 2025/2026.

Diverse

Følgende medfølger ikke handelen:
Frittstående kjøkkenøy
Frittstående garderobeskap på barnerommene
Bokhylle i "TV-stue"

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.
Midlertidig brukstillatelse for rekke 16, dater 22.12.1977.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 28.10.1975 og 28.02.2022, men det er avvik fra disse;
Det foreligger opprinnelige bygningstegninger, tegninger av tilbygget samt kommunens tilbakemelding vedrørende tilbygget. Tilbygget er omtalt av kommunen som et tiltak som er registrert etter reglene om unntak fra søknadsplikt.

Kommunen presiserer samtidig at det er tiltakshavers ansvar å påse at tiltaket oppfyller gjeldende krav. Undertegnede har ikke foretatt en selvstendig vurdering av dette. Videre er det registrert at dagens planløsning avviker fra de opprinnelige bygningstegningene, blant annet ved endret rominndeling og romdisponering. Det er ikke undersøkt om samtlige innvendige endringer er søknadspliktige eller om de er omsøkt og godkjent. Dersom dette har betydning for kjøper, anbefales forholdet avklart 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

Dato siste tilsyn fra NRBR: 23.04.2025 – uten avvik

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 590 000,00 (Prisantydning)

152 884,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

6 742 884,00 (Kontraktsum totalt)

152 884,00 (Andel av fellesgjeld)

6 742 884,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarslng forkjøpsrett)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

6 752 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 761 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av
klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever
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 nøyte, 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. Rekvisiring 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

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marianne Barry
Lars Emberland

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. 59 400 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 5 000,00. Sum faste vederlag kr. 38 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 130.

Totale kostnader kr. 56 970.

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 07.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-328520
Bygningskategori Småhus	Byggsnummer 150724503
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 75
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarmet bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 216,72 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 250,03 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 269 kWh
--	---



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 98, bnr. 75
- Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 Rapportdato: 06.08.2026 Oppdragsnr.: 20000-1918 Eiendomsverdi ref nr: AH1013

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.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 2 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 3 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
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.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 4 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
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 1977 og er med det ca 49 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Boligen er også bygget ut. I dagens eiers botid, er de fleste bygningsdeler berørt av oppussing. Herunder bad, kjøkken, overflater, el-anlegg, vvs-anlegg, ildsted og overflater, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra respektive byggeår. Boligen fremstår alt i alt i normalt god stand og normal slitasje i forhold til alder. Det er likevel avdekket enkelte avvik, og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ukjent type. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Kommentar;
Stige ikke klargjort til befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft via loftsluke i 2.etasje.

Kommentar;
Noen begrensninger som følge av at det ikke er gangbart gulv på hele loftet og mye lagrede gjenstander.

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

Kommentarer;
Deler av konstruksjon og fasader fra opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det er utført utskifting av deler av panelen i fobindelse med vannskade og at det er etablert ny panel på tilbygg fra 2022.

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

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Balkongdøren i 2. etasje er i treverk med 3-lags glass.

Balkongdøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags glass.

Balkong i trevirke med adkomst fra soverom i 2. etasje.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundament. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet/ fellesområder.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Kommentarer;
Overflater oppgradert siden innflyttingen i 2012. Sist gjennom nytt gulv og malte overflater i store deler av 1.etasje etter vannlekkasje, ifølge eier.

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

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.

Kommentarer;
Overflater oppgradert siden innflyttingen i 2012. Sist gjennom nytt gulv og malte overflater i store deler av 1.etasje etter vannlekkasje, ifølge eier.

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

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar;
Lasere ble plassert mellom stuen og kjøkkenet i 1. etasje, samt på soverommet nærmest trappen og soverommet med balkong i 2. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger og skillevegger mot naboer i begge etasjer, samt i 2 meters radius rundt laseren. I 1. etasje ble det registrert høydeforskjeller på inntil ±10 mm, noe som er innenfor kriteriene i NS 3600. I 2. etasje ble det på soverommet nærmest trappen målt en lokal høydeforskjell på 15 mm over 2 meter, som tilsvarer grenseverdien for TG 1 etter NS 3600. På soverommet med balkong ble det ikke registrert måleverdier utover standardens grenseverdier.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kommentar;
Pipen er fra byggeår, men ildstedet er montert i 2013.

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 5 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom;
Gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling.
Enkel innredning med stålservant og 2-graps blandebatteri.
Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen (naturlig avtrekk)

Det er benyttet våtromsplater på vegger og belegg på gulv, slik at typen vanntett sjikt kan identifiseres ved befaring. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kravene i NS 3600:2025 til utførelse av vanntett sjikt. Kritiske detaljer som sluk, gjennomføringer, terskel og overganger kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll. Forholdet er derfor vurdert til TG 2 i henhold til standardens kriterier.

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

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

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

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

Våtrom › 2. Etasje › Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass og garnityr. Ventil på veggen(naturlig avtrekk)

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

Rehabilitert i regi av eier i 2013.

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

Elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Det er ukjent membrantype på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 23 mm.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, microbølgeovn og vannstoppssystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Kommentar;

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

Kjøkkenet er pusset opp i 2013, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefør ikke disse kravene, slik regelverket tolkes. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert på vaskerommet i 1.etasje.

Innvendige vannledninger på kjøkkenet og vaskeommet består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Inntak og stoppekran bak luken utenfor vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via luken utenfor vaskerommet. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluftsventiler på soverommene i 2.etasje.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er innkasset på vaskerommet i 1.etasje.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i spisestuen i 1.etasje. Jordfeilautomater på de fleste 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 downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opprinnelig fra 1977, men er delvis oppgradert gjennom årene, og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider av dagens eier, samt en samsvarserklæring fra tidligere eier. I 2025 ble det gjennomført eltilsyn av Elvia. Påpekte avvik er dokumentert utbedret, og det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Det er opplyst at det ikke er utført endringer på det elektriske anlegget etter dette. På bakgrunn av den dokumenterte oppfølgingen av eltilsynet, sammenholdt med observasjonene ved den begrensede visuelle kontrollen, er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger(Borettslagets)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det foreligger opprinnelige bygningstegninger, tegninger av tilbygget samt kommunens tilbakemelding vedrørende tilbygget. Tilbygget er omtalt av kommunen som et tiltak som er registrert etter reglene om unntak fra søknadsplikt. Kommunen presiserer samtidig at det er tiltakshavers ansvar å påse at tiltaket oppfyller gjeldende krav. Undertegnede har ikke foretatt en selvstendig vurdering av dette. Videre er det registrert at dagens planløsning avviker fra de opprinnelige bygningstegningene, blant annet ved endret rominndeling og romdisponering. Det er ikke undersøkt om samtlige innvendige endringer er søknadspliktige eller om de er omsøkt og godkjent. Dersom dette har betydning for kjøper, anbefales forholdet avklart med kommunen.

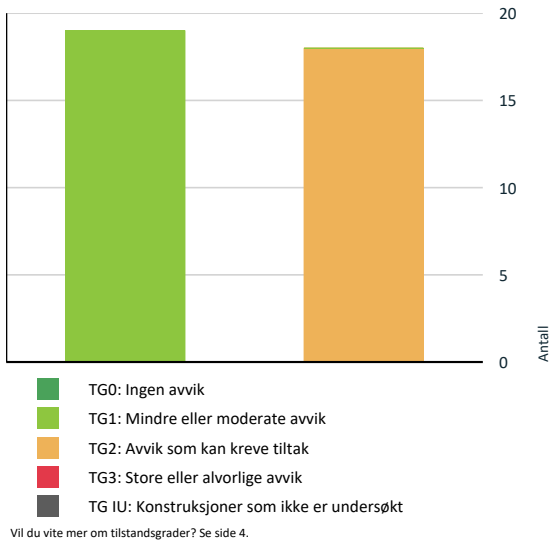
Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette. © [Verdico] 2026- Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger-rør i rør	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 8 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. (90 cm mot dagens krav på 100 cm) [Gå til side](#)
- 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.

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 9 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

Tilbygg / modernisering

2022 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ukjent type. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Kommentar;

Stige ikke klargjort til befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål

Årstall: 1991 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft via loftsluke i 2.etasje.

Kommentar;

Noen begrensninger som følge av at det ikke er gangbart gulv på hele loftet og mye lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Gjelder deler av et ventilasjonsrør på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etterisolere røret helhetlig, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 10 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Delvis manglende isolering av ventilasjonsrør.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kommentarer;

Deler av konstruksjon og fasader fra opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det er utført utskifting av deler av panelen i fobindelse med vannskade og at det er etablert ny panel på tilbygg fra 2022.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting-gjelder ikke tilbygget, da dette ble avdekket her ved tilfeldig kontroll)

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.

Vinduer-2012

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vindu -2025 1.etasje

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 11 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Balkongdør 2.etasje

Beskrivelse

Balkongdøren i 2. etasje er i treverk med 3-lags glass.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

Balkongdør 1.etasje

Beskrivelse

Balkongdøren i 1. etasje er av treverk med 3-lags glass.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Balkong

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. (90 cm mot dagens krav på 100 cm)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- 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

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundament. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet/ fellesområder.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Kommentarer:

Overflater oppgradert siden innflyttingen i 2012. Sist gjennom nytt gulv og malte overflater i store deler av 1.etasje etter vannlekkasje, ifølge eier.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.

Kommentarer:

Overflater oppgradert siden innflyttingen i 2012. Sist gjennom nytt gulv og malte overflater i store deler av 1.etasje etter vannlekkasje, ifølge eier.

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 12 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar:

Laseren ble plassert mellom stuen og kjøkkenet i 1. etasje, samt på soverommet nærmest trappen og soverommet med balkong i 2. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger og skillevegger mot naboer i begge etasjer, samt i 2 meters radius rundt laseren. I 1. etasje ble det registrert høydeforskjeller på inntil ±10 mm, noe som er innenfor kriteriene i NS 3600. I 2. etasje ble det på soverommet nærmest trappen målt en lokal høydeforskjell på 15 mm over 2 meter, som tilsvarer grenseverdien for TG 1 etter NS 3600. På soverommet med balkong ble det ikke registrert måleverdier utover standardens grenseverdier.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- 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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kommentar:

Pipen er fra byggeår, men ildstedet er montert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke 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

- Forholdet gir økt risiko for varmpåvirkning av nærliggende brennbare materialer. Dette gjelder særlig ved åpning av sotluken, hvor sot, aske eller glør kan falle ut på gulvet. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig løsning ved å montere ildfast plate på gulvet foran sotluken

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

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 13 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

🔧 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Noen av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene. Gjelder 1 dør i hver etasje.

Konsekvens/tiltak

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

🐛 TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling.
Enkel innredning med stålservant og 2-graps blandebatteri.
Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen(naturlig avtrekk)

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

🔧 TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet våtromsplater på vegger og belegg på gulv, slik at typen vanntett sjikt kan identifiseres ved befaring. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kravene i NS 3600:2025 til utførelse av vanntett sjikt. Kritiske detaljer som sluk, gjennomføringer, terskel og overganger kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll. Forholdet er derfor vurdert til TG 2 i henhold til standardens kriterier.

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 14 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kravene til dokumentasjon av det vanntette sjiktet. Selv om tettesjiktet er synlig i form av våtromsplater på vegger og belegg på gulv, er det ikke mulig å kontrollere hvordan kritiske detaljer som sluk, rørgjennomføringer, terskel og overganger er utført uten dokumentasjon eller inngrep.

1.ETASJE > VASKEROM

🔧 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplatene er ikke montert i henhold til produsentens monteringsanvisning. Platene er montert uten den utførelsen som normalt kreves med blant annet skjøteprofiler/skinner og nødvendige tetninger. Utførelsen fremstår derfor ikke som fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



1.ETASJE > VASKEROM

🔧 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg, og det er ingen varmekilde.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fall som ikke oppfyller krav for en våtsone kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt.

Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i lekkasjesituasjon. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader.

Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

🔧 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 15 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Våtrommet har synlige vannrette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannrett sjikt mot rørgjennomføring under servanten eller til gulvbelegget ved terskelen (i forhold til krav i forskrift på befaringspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Manglende oppkant på det vannrette sjiktet ved rørgjennomføringer og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel reduserer vaskerommets evne til å holde tilbake vann ved en lekkasje. Vann kan dermed lettere renne ut av rommet eller ned i konstruksjonen rundt rørgjennomføringene. Forholdet lar seg normalt ikke utbedre som et enkeltstående tiltak, men bør tas med ved en fremtidig oppgradering av vaskerommet.



Sluket



Rørgjennomføringen under servanten



Terskel

1.ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 16 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon (termisk oppdrift).

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluft reduserer ventilasjonens funksjon og kan føre til at luftutskiftingen blir utilstrekkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.
- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørblandet og terskelen som er fullstendig løsning.

1.ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner med synlig tettetsjikt(vinylbelegg og våtromsplater).

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

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

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

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass og garnityr. Ventil på veggen(naturlig avtrekk)

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

Rehabilitert i regi av eier i 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2013. Det er fremlagt noe dokumentasjon knyttet til utførelsen, blant annet fotografier fra byggeprosessen og dokumentasjon for elektriske arbeider. Dokumentasjonen tilfredsstiller imidlertid ikke dokumentasjonskriteriene for TO0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskrav. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannrett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vannrette 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.

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 17 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Kommentar;
Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser, men uten sprekker i fuger eller andre forhold som antyder at disse er løse, er det per definisjon ikke et avvik.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fall som ikke oppfyller krav for en våtsone kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt. Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i lekkasjesituasjon. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader. Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent membrantype på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 23 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

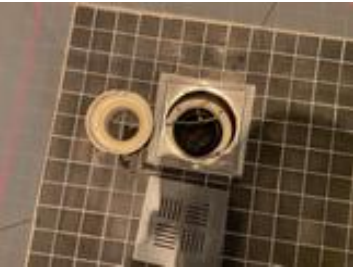
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- 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.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har naturlig ventilasjon (termisk oppdrift).

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, microbølgeovn og vannstoppssystem.

Kommentar;

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

Kjøkkenet er pusset opp i 2013, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene, slik regelverket tolkes. Leekasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger-rør i rør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert på vaskerommet i 1.etasje.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TO 2 Innvendige vannledninger -Kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger på kjøkkenet og vaskeommet består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Inntak og stoppekran bak luken utenfor vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via luken utenfor vaskerommet. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluftsventiler på soverommene i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. (gjelder rommene i 1.etasje som ikke har klaffventiler på yttervegger)

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er innkasset på vaskerommet i 1.etasje.

Årstill: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.
- Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til berederens faktiske tekniske tilstand. Eventuelle feil, begynnende lekkasjer eller svakheter i installasjonen kan forbli uoppdaget. Det anbefales å sikre bedre inspeksjonsmulighet via større inspeksjonsluke eller tilsvarende løsning,Ved fremtidig ombygging eller utskifting bør berederen plasseres på et sted som gir bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

⚡ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i spisestuen i 1.etasje. Jordfeilautomater på de fleste 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 downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opprinnelig fra 1977, men er delvis oppgradert gjennom årene, og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider av dagens eier, samt en samsvarserklæring fra tidligere eier. I 2025 ble det gjennomført eltilsyn av Elvia. Påpekte avvik er dokumentert utbedret, og det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Det er opplyst at det ikke er utført endringer på det elektriske anlegget etter dette. På bakgrunn av den dokumenterte oppfølgingen av eltilsynet, sammenholdt med observasjonene ved den begrensede visuelle kontrollen, er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 22 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. (90 cm mot dagens krav på 100 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.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- 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.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- 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.
- Forholdet gir økt risiko for varmepåvirkning av nærliggende brennbare materialer. Dette gjelder særlig ved åpning av sotluken, hvor sot, aske eller glør kan falle ut på gulvet. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig løsning ved å montere ildfast plate på gulvet foran sotluken

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

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 23 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

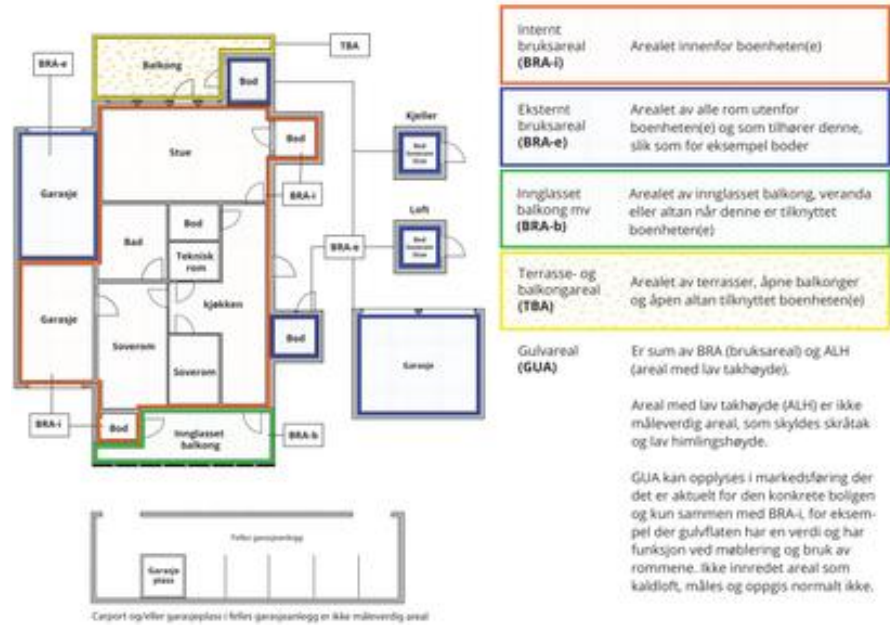
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
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	68	5		73	28
2. Etasje	54			54	6
SUM	122	5			34
SUM BRA	127				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger opprinnelige bygningstegninger, tegninger av tilbygget samt kommunens tilbakemelding vedrørende tilbygget. Tilbygget er omtalt av kommunen som et tiltak som er registrert etter reglene om unntak fra søknadsplikt. Kommunen presiserer samtidig at det er tiltakshavers ansvar å påse at tiltaket oppfyller gjeldende krav. Undertegnede har ikke foretatt en selvstendig vurdering av dette. Videre er det registrert at dagens planløsning avviker fra de opprinnelige bygningstegningene, blant annet ved endret rominndeling og romdisponering. Det er ikke undersøkt om samtlige innvendige endringer er søknadspliktige eller om de er omsøkt og godkjent. Dersom dette har betydning for kjøper, anbefales forholdet avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Utbedret vannlekasje fra yttervegg. Vegg, vinduer og gulv er byttet ut. 2025
-Tilbygg, kontor/gjesterom og gang. 2022



Ja



Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 26 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Marianne Barry	Rekvirent
	Lars Emberland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	75		0	28683.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Finstadrabben 26							
Hjemmelshaver Finstadkollen Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1135/FINSTADKOLLEN BORETTSLAG	947854410	1135	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Emberland, Lars Barry, Marianne Senabou

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
135	11 960 31.12.2025	152 884 08.07.2026

Oppdragsnr.: 20000-1918

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 27 av 31

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
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 nærpillsområde. 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. Metro ligger også like i nærheten med butikker og spisesteder. Senteret har gode parkeringsmuligheter og bussterminalen ligger rett utenfor. Drar du litt lenger har du mange muligheter 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(Finstadsletta) 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

Om tomten
Gressplen, hekk og diverse beplantning. Steinsatt plass ved inngangspartiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 402 000	1978

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	02.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Samsvarserklæring	24.11.2022	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	30.08.2022	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	13.06.2025	Byttet defekt vern	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	28.10.1975	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	28.02.2022	Plan, snitt og fasader-tilbygg	Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.12.1977		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	27.02.1980	Nybygg	Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	08.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	13.07.2026	Dato siste feiing 23.04.2025 Dato siste tilsyn: 23.04.2025 – uten avvik	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	16.06.2025	Elvia	Gjennomgått	1	Nei
Eierbevis garasje	15.04.2016		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	17.01.2024	Opplegg belysning over spisebordet	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	08.04.2025	Div el-finstadrabben Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	21.07.2013	Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av badet.	Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	23.05.2021	Div el-finstadrabben Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	23.01.2011	Div el-finstadrabben Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Bilder fra oppbygging av bad 2.etasje		Udaterte	Gjennomgått	3	Nei

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 75
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.

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET

02 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Finstadrabben 86

Finstadrabben 86

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har bodd her sammenhengende fra kjøp frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Barry, Marianne Senabou

Selger

Emberland, Lars

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

sprekk i flis på bad

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2013

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av bad, rør, strøm mm.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Romerike Rør AS/ Myhre elektriske AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Utbedret vannlekasje fra yttervegg. Vegg, vinduer og gulv er byttet ut. Skaden er reparert og veggen er tettet.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2025

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

88

FINSTADDRABBen 86

PROAKTIV.NO

89



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utbedret vannlekasje fra yttervegg. Vegg, vinduer og gulv er byttet ut.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Tufta Bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

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

8

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

Elektrisitet

9

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

Beskriv feilen og omfanget
EI-kontroll avdekket at Jordbryter måtte byttes ut. Er byttet av elektriker.

10

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget i flere omganger. Det meste av opprinnelig strømanlegg er fornyet. Ulike firma.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Linje elektro, hope elektro, Myhre elektro

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

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt rør-i-rør, byttet varmtvannsbreder mm.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Romerike rør AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe kjellerlukt i utvendig frittstående bod.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2Årstall

2022

24.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg, kontor/gjesterom og gang.

24.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Ditt Bygg

24.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 5

Vedlegg

24.1.8Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32Har 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 32423253

Side 6

92

FINSTADRABBen 86

PROAKTIV.NO

93

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lars Emberland	2026-08-02	Marianne Senabou Barry	2026-08-02
Identification		Identification	
 Lars Emberland		 Marianne Senabou Barry	

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 kloaknettet. 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.



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

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere 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.
- Katteiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjananse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteiere 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 sjananse 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
hellom, 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

Protokoll til årsmøte 2026 for FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854410
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Løken Grendehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak:
Erik Braathen (OBOS) er valgt.
✔ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✔ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Hans Jesper Thorsø er valgt.
✔ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minimum 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✔ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital. Ref. vedtektene pkt. 12-2, vil 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) bli overført til vedlikeholdsfondet. Videre vil 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) benyttes til ekstra nedbetaling av gjeld, ref. vedtektene pkt. 12-4.
✔ Vedtatt. Enstemmig godkjent

6. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås indeksregulert iht. KPI per jan 25 - jan 26 (3,75%) og satt til kr 415 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000.
✔ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til gavekort på kr 2 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000.
✔ Vedtatt.

8. Forslag om endring av husordensreglene punkt 4 – Ro i og utenfor leiligheten

Gjeldende husordensregler regulerer ro og støy, men bestemmelsen er noe uoversiktlig og mindre tydelig når det gjelder konkrete tidspunkter for ulike typer støy. Styret har over tid erfart at dagens formulering skaper uklarhet, særlig knyttet til oppussingsarbeid, håndverksarbeid og ekstra støyende arbeider som pigging.

Styret foreslår derfor en tydeligere og mer strukturert bestemmelse, med klare tidsrammer for nattero, kveldsro og støyende arbeid. Formålet er å:

- skape forutsigbarhet for alle beboere
- redusere konflikter mellom naboer
- sikre tydelige rammer for oppussings- og håndverksarbeid

Styrets innstilling
Syret anbefaler at husordensreglene punkt 4 foreslås endret til følgende:

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.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 4 endres iht. styrets innstilling

✓

Vedtatt. 27 stemte for forslaget

9. Forslag om endring av vedtektene – Vedlikeholdsansvar for boder

Bodene i borettslaget ble opprinnelig oppført som uisolerte råboder uten isolasjon i tak, vegger eller gulv. Over tid har det utviklet seg betydelig ulik standard, både innvendig og utvendig, som følge av individuelle oppgraderinger og tilpasninger foretatt av andelseiere.

Vedtektene regulerer i dag ikke uttrykkelig vedlikeholdsansvaret for bodene, noe som kan skape uklarhet om kostnadsfordeling mellom den enkelte andelseier og fellesskapet.

Styret ønsker å fremme forslag om at vedlikehold av boder, både innvendig og utvendig påfaller andelseier, og at det ikke er hensiktsmessig at fellesskapets midler benyttes til vedlikehold og utbedring.

Formålet med endringen er å:

- unngå at fellesskapet belastes for individuelle oppgraderinger eller ulik standard
- tydeliggjøre ansvarsforhold
- holde felleskostnadene nede

All utvendig fasadeendring, påbygg, endring av tak, konstruksjon eller annet tiltak som påvirker bygningens ytre uttrykk eller konstruksjon, skal fortsatt godkjennes skriftlig av styret. Søknadspliktige tiltak må i tillegg godkjennes av kommunen.

Styrets innstilling

Det inntas nytt punkt i § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

11) Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for bod som tilhører andelen, herunder innvendig og utvendig vedlikehold, tak, kledning, konstruksjon, fundament og øvrige bygningsmessige forhold.

Borettslaget har ikke vedlikeholds- eller utbedringsplikt for slike boder.

Endringer av bodens fasade, tak, konstruksjon, påbygg eller andre tiltak som påvirker bygningens ytre uttrykk eller konstruksjon, kan ikke foretas uten skriftlig godkjenning. Tiltak som er i samsvar med regler for påbygg eller tilsvarende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen, kan godkjennes av styret.

Tiltak som avviker fra slike regler eller som i vesentlig grad endrer bygningens ytre uttrykk eller konstruksjon, krever godkjenning av generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 8-9.

Dersom manglende vedlikehold medfører skade på annen bygningsmasse eller fellesareal, kan borettslaget pålegge andelseieren å foreta nødvendig utbedring.

Forslag til vedtak:

✗

Ikke vedtatt. 4 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot

10. Forslag om vedtektsendring – Presisering av vedlikeholdsansvar for boder

Hvis flertall stemmer ja på sak 9 og vedlikeholdsansvar tilknyttet boden, foreslås en presisering i borettslagets vedlikeholdsplikt slik at det fremkommer tydelig i punkt §5-2 (1).

Styrets innstilling

§5-2 (1): Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke boder som etter § 5-1 (11) er andelseiers ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Forslag til vedtak:

✗

Ikke vedtatt. Saken utgår (ref. at sak 9 ikke ble vedtatt)

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år. Styremedlem Sanna F. Ishow Wiese og Ann Merete Børseth er ikke på valg (valgt for periode 2025-2027).

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Søren Riis Clemensen

Følgende stilte til valg:
Søren Riis Clemensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stine Eriksson Dyver

Følgende stilte til valg:
Stine Eriksson Dyver

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Przytula Dokken
Bena Hani Hashem

Harald Aannestad

Benkeforslag på Harald Aannestad som fikk flest stemmer sammen med Monica Przytule Dokken og Bena Hani Hashem.

Følgende stilte til valg:
Monica Przytula Dokken
Anders Hartmann
Bena Hani Hashem
Harald Aannestad

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Søren Riis Clemensen

Følgende stilte til valg:
Søren Riis Clemensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sanna Felicia Ishow Wiese

Følgende stilte til valg:
Sanna Felicia Ishow Wiese

13. Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Borge Storholt
Einar Waage-Nielsen

Følgende stilte til valg:
Borge Storholt
Einar Waage-Nielsen

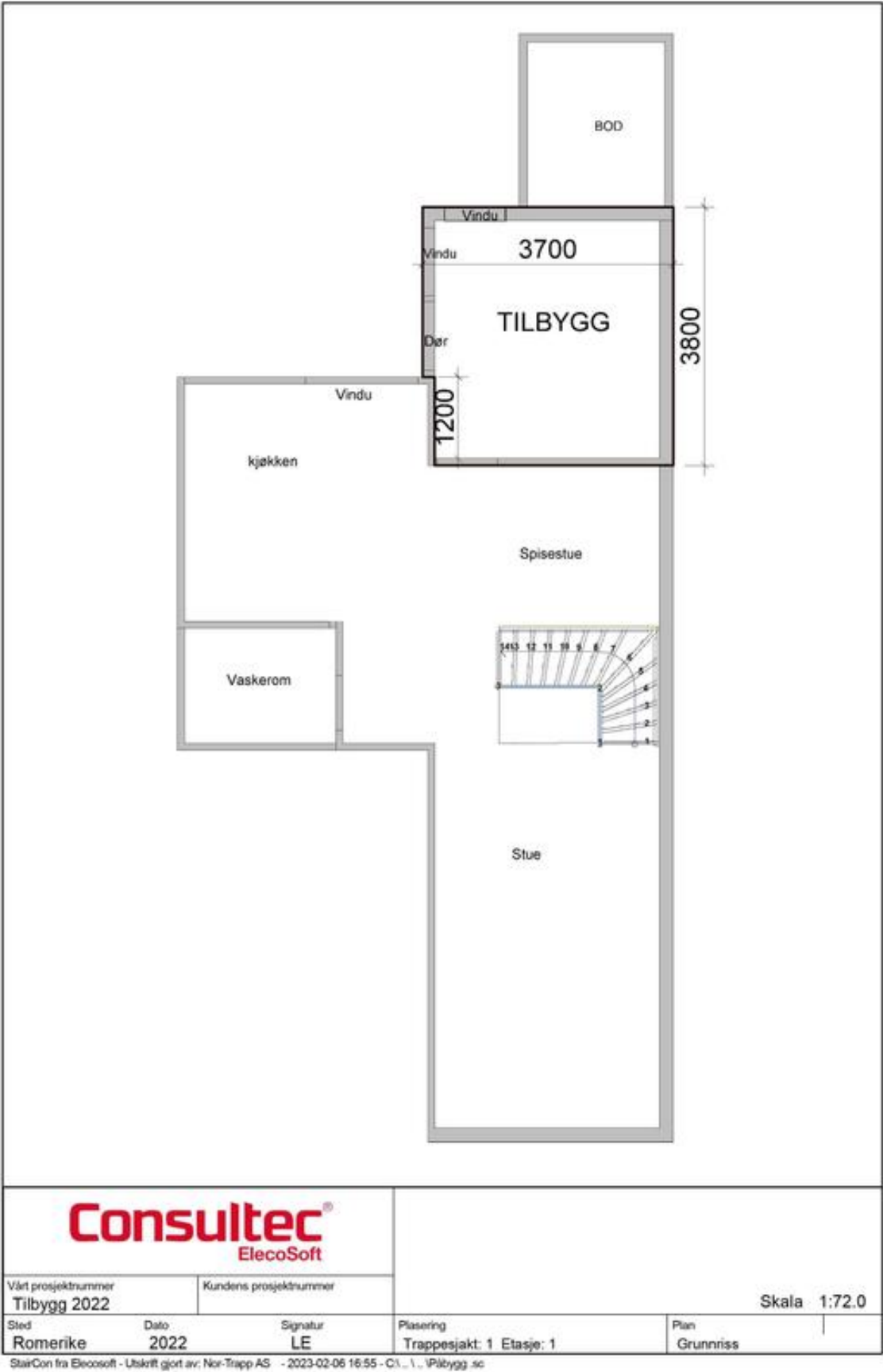
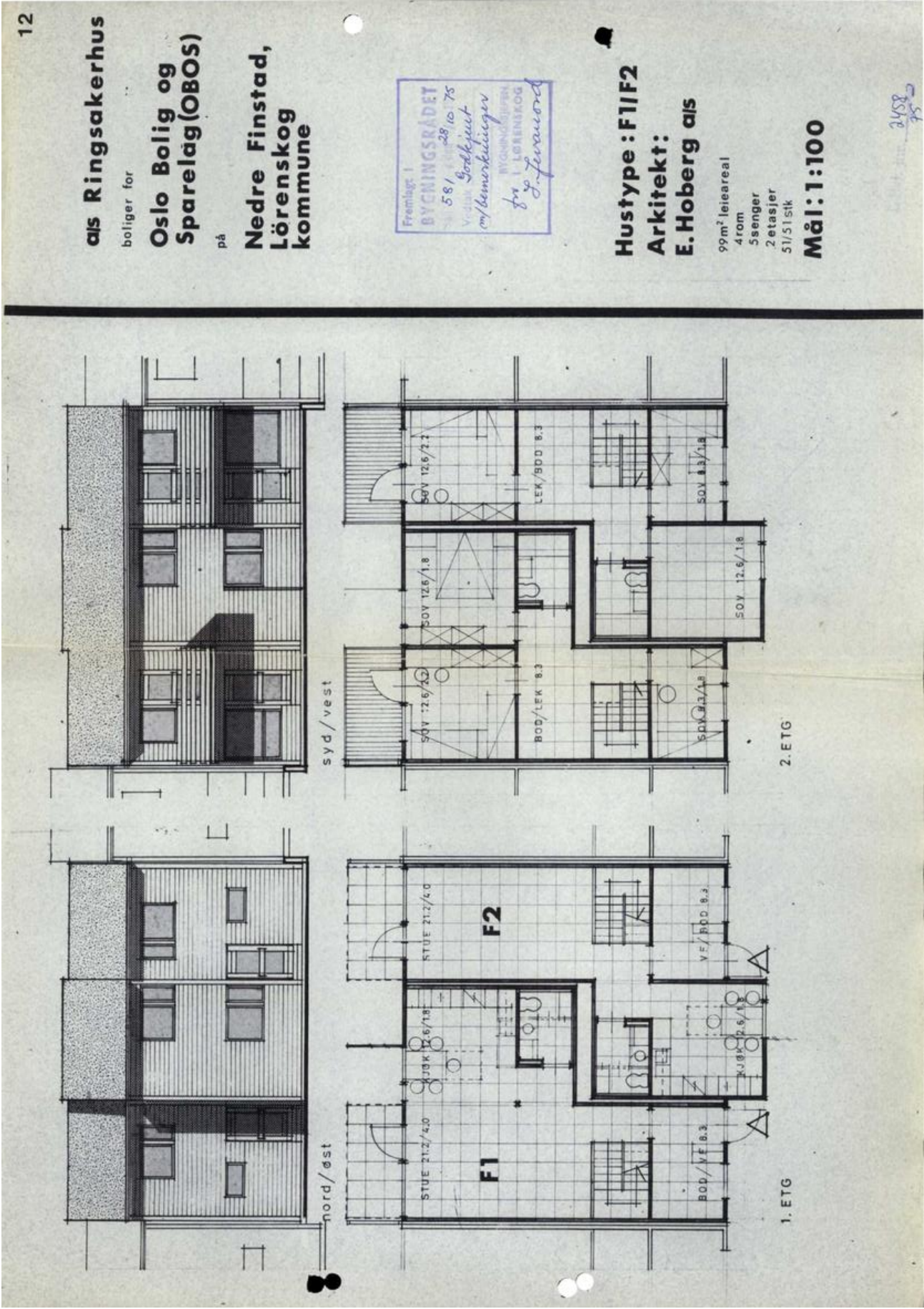
14. Valg av miljøutvalg for 1 år

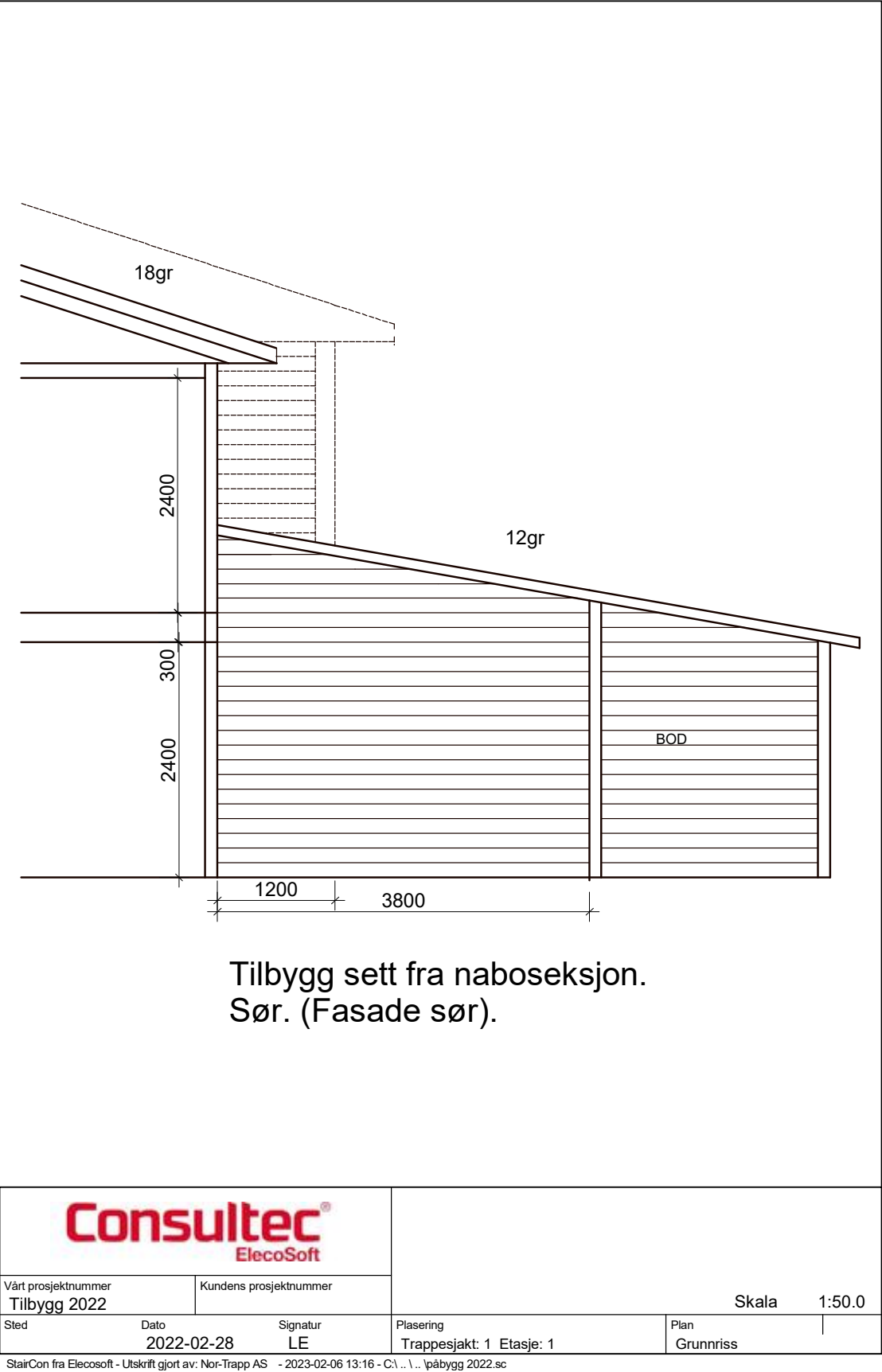
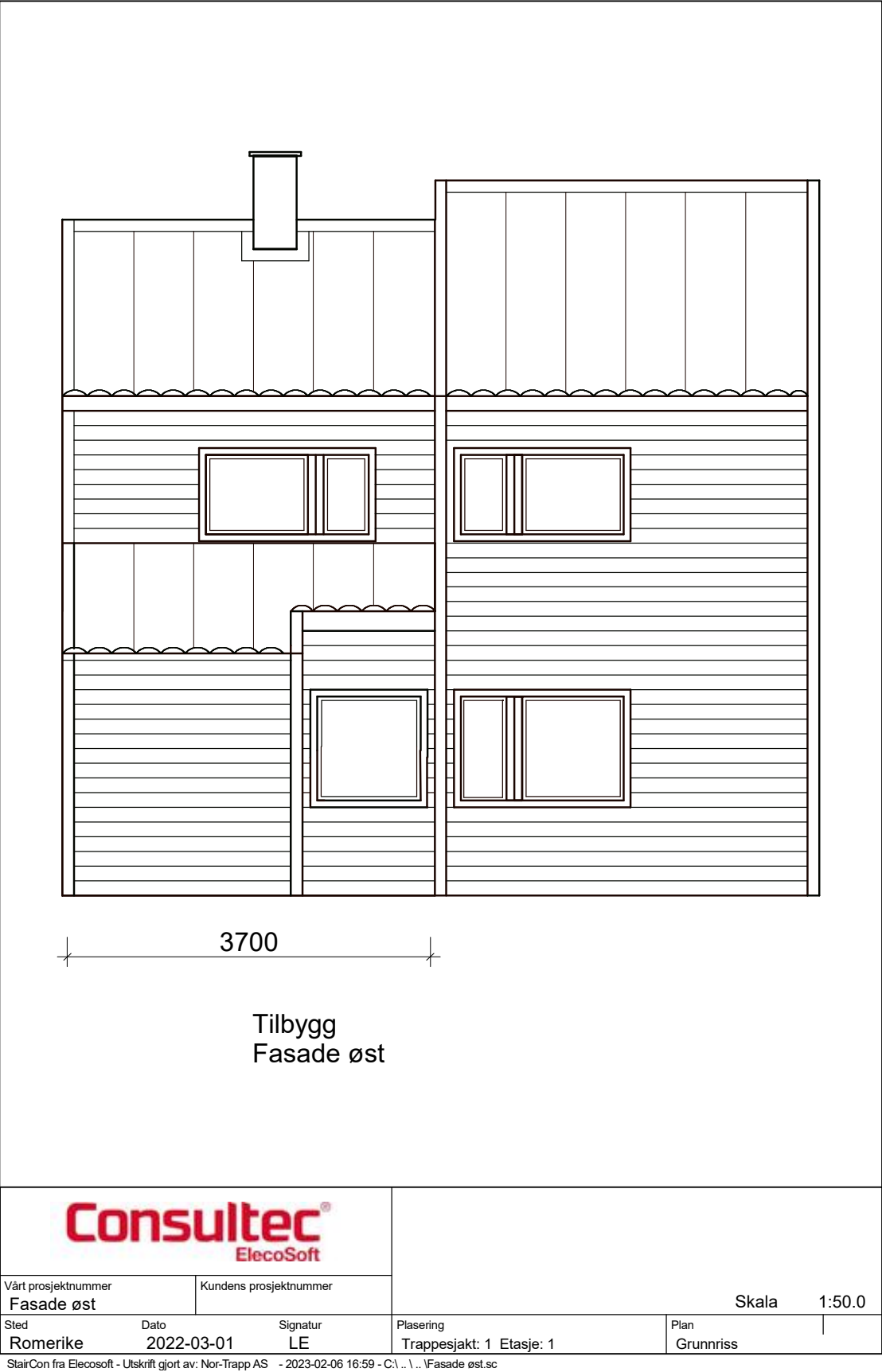
Miljøutvalgmedlem (1 år)

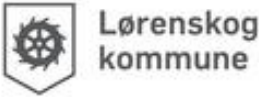
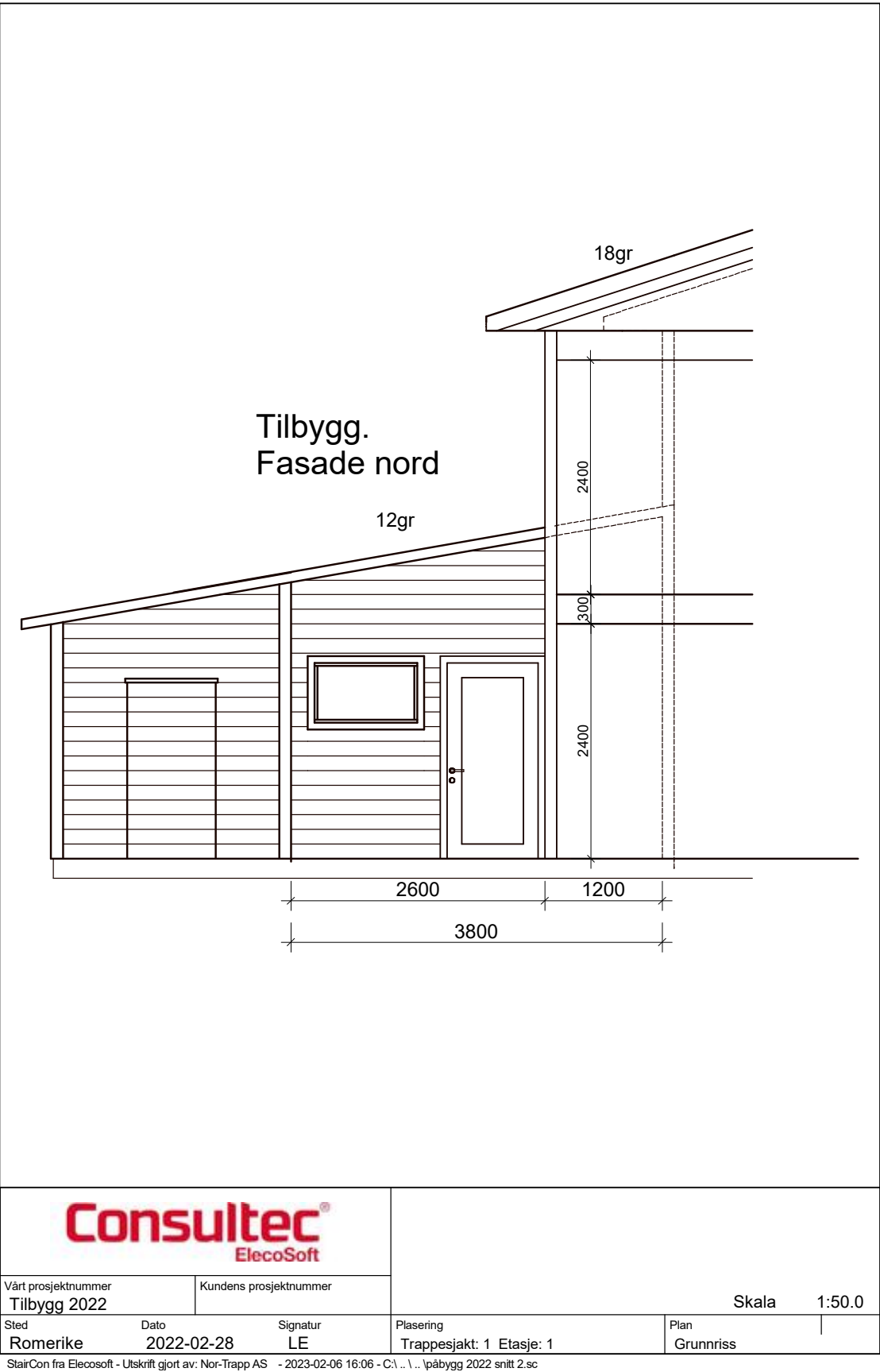
Følgende ble valgt:
Hans Jesper Thorsø
Harald Aannestad

Følgende stilte til valg:









Marianne Senabou Barry
Finstadrabben 86
1475 FINSTADJORDET

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
22/9274-13	Paul Lobas / 940 22 825	15.03.2024

Kommunens tilbakemelding - Tilbygg
Finstadrabben 86 - gnr 98 bnr 75

Viser til deres brev datert 03.03.2023 der dere ber om at kommunens tidligere vurdering i saken.

Kommunen mottok melding om tiltak unntatt søknadsplikt 12.12.2022. Vi ba om mer informasjon 24.01.2023. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 07.02.203. Vi vurderte tiltaket som søknadspliktig 22.02.2023. Dere ba om ny vurdering 03.03.2023.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Tiltaket
Tilbygget er oppført i 1 etasje, og har en størrelse på 14 m².



1: Utsnitt av mottatt dokumentasjon

Ny vurdering
Det fremgår i gjeldende reguleringsplan for Nedre Finstad § 6 at før det kan gis byggetillatelse for noen del av bebyggelsen i et byggeområde må det foreligge en detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan for det gjeldende byggeområdet. Bestemmelsen tilsier at bebyggelsesplanen er bestemmende for hvilke byggetiltak som tillates oppført.

Kommunen har vurdert at bebyggelsesplanen for Nedre Finstad vedtatt av bygningsrådet 26.08.1975 ikke er bindende, da bygningsloven av 1965 ikke åpnet for at bygningsrådet kunne fastsette bebyggelsesplan på vedtakstidspunktet for bebyggelsesplanen for Nedre Finstad. Kommunen har følgelig ikke hjemmel for å kreve at tiltak må være i tråd med de forhåndsgodkjente løsningene i bebyggelsesplanen.

Konklusjon
Bebyggelsesplanen for Nedre Finstad vedtatt av bygningsrådet 05.02.1975 er ikke bindende, og oppføring av tiltak i strid med bebyggelsesplanens forhåndsgodkjente utvidelser vil ikke være

Postadresse Lørenskog kommune Postboks 304 1471 Lørenskog	Telefon 67 93 40 00 E-post postmottak@lorenskog.kommune.no https://www.lorenskog.kommune.no Org.nr. 842 566 142 (mva.)	Besøksadresse Lørenskog hus, Festplassen 1 1473 LØRENSKOG	Dokument-ID 24/25721
--	--	---	-------------------------

avhengig av dispensasjon. Kommunen har ikke hjemmel for å kreve at tiltak må være i tråd med de forhåndsgodkjente løsningene i bebyggelsesplanen.

Unntaket fra søknadsplikt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5. Vi har registrert meldingen.

Informasjon om Nedre Finstad

Plangrunnlag

Endommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen for Nedre Finstad, vedtatt 05.02.1975, og omfattes av bebyggelsesplanen for Nedre Finstad, bebyggelsesplan - delplan I, II og III, vedtatt 26.08.1975.

Utnyttelsesgrad

Reguleringsplan for Nedre Finstad § 2 regulerer områdene for boligbebyggelse (A-I), og det fremgår i denne bestemmelsen at boligfeltene skal ha en utnyttelsesgrad på 0,20 – 0,25. Finstadrabben 86 befinner seg i boligfelt G, og plankartet fra 1975 viser at boligfelt G skal ha en utnyttelsesgrad (U-grad) på 0,25 (se vedlegg).

For at et tiltak skal være unntatt søknadsplikt må det være i tråd med gjeldende lover, forskrifter og plangrunnlag. Det er tiltakshaver som har ansvar for å bygge i tråd med tillatt utnyttelsesgrad. Ta kontakt med fagfolk hvis du er usikker.

Visuelle kvaliteter

Området Nedre Finstad består av rekkehus med enhetlig utforming, bl.a. har hustype F1/F2 takfall på 18°. Borettslaget har egne regler for utbygging. Tiltak på eksisterende bebyggelse bør tilpasses bebyggelsen, slik at man får et enhetlig uttrykk. Dette er særlig viktig i områder med enhetlig bebyggelse, da det vil bidra til å opprettholde områdets karakter. Kommunen anbefaler at taket på tilbygget har tilsvarende takfall på 18° som resten av boligen, for å opprettholde bebyggelsens enhetlige utforming i tråd med plan- og bygningsloven § 29-2.

Du har selv ansvar for at byggverket er i samsvar med regelverket

Unntaket fra søknadsplikten innebærer at du selv har ansvar for å undersøke om byggverket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og annet lovverk. Du må bl.a. sørge for at:

- U-graden for hele boligfelt G skal ikke overstige 0,25, jf. § 2 i reguleringsplanen for Nedre Finstad.
- Takfall og materialbruk skal være godt tilpasset borettslagets arkitektoniske utforming.
- Tiltaket skal oppfylle kravene i teknisk forskrift, bl.a. om tiltak mot brannspredning mellom byggverk.
- Selv det er unntatt fra søknadsplikten i henhold til Plan- og bygningsloven, gjelder [borettslagsloven](#) og du trenger aksept fra styret i Mellomenga borettslag.

Kommunens kart

Bygningen/tilbygget vil etter hvert vises på kommunens kart. Kartene oppdateres for å vise terreng og bygninger slik de er. Dette betyr ikke at byggverket er vurdert eller kontrollert ut fra regelverket.

Med hilsen
bygggesaksavdelingen

Paul Lobas
spesialkonsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Bla kopi

27. februar 1980

98/75

JKR/je

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

OSLO 2.

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

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

En fant de arbeider som var nevnt i brukttillatelsene utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider.

Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler

6jenpart:

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo l.
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

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

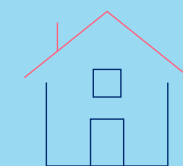
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Finstadrabben 86, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 75, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260107
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