

PROAKTIV

Hele tomannsboligen
selges | 2 boligdeler &
5 soverom

Stor, grønn tomt | Flere
uteplasser | Dobbeltgarasje



LOSBYVEIEN 88





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



FINSTADJORDET

Hele tomannsboligen selges
| 2 boligdeler & 5 soverom |
Stor, grønn tomt | Flere
uteplasser | Dobbeltgarasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Losbyveien 88, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 95, bnr. 8, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 14.000.000,-

Omkostninger: 369.250,-

Totalpris: 14.369.250,-

Kommunale avgifter: 32.289,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1957

Rom/soverom: 8/5

BRA: 390 m²

BRA-i: 336 m²

Garasje/Parkering: Dobbeltgarasje fra
2002.
Parkeringsplass på egen gårdsplass.

Tomt: 1934.9 m²

Energimerke: Energiklasse: D

INNHold

2	5	8	42
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
50	54	60	139
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjøpt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"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."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

LOSBYVEIEN 88

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Hel tomannsbolig | 2 boenheter & 5 soverom | Dobbeltgarasje m/innredet hems | Unik beliggenhet i marka, 5 min fra sentrum

Velkommen til Losbyveien 88! Her selges hele tomannsboligen, en spennende eiendom med to separate boligdelar og svært gode plassforhold både inne og ute. Bolig 1 byr på tre soverom, romslig stue, separat kjøkken og bad, mens Bolig 2 har to soverom, to stuer, åpen stue-/kjøkkenløsning og bad. Eiendommen har en stor og grønn tomt med romslige plenarealer og flere flotte uteplasser, samt dobbeltgarasje med innredet loft og rikelig med parkering på egen gårds plass. Unik beliggenhet landlige omgivelser, 100 m til oppkjørte skiløyper og 5 min til Triaden

Beliggenheten kombinerer rolige og naturnære omgivelser med en praktisk hverdag, og som passer spesielt godt for familier og andre som ønsker nærhet til marka uten å gi avkall på servicetilbud, skoler og kommunikasjon.

Velkommen til visning!

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

«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/LOSBY

Kommune: Lørenskog / Område: Finstadjordet/Losby

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

Losbyveien 88 ligger i et rolig, grønt og familievennlig område på Finstadjordet i Lørenskog, med nærhet til Losby og Østmarka, samtidig som både Lørenskog sentrum og Lillestrøm er lett tilgjengelig.

En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til Losby og Østmarka, som byr på svært gode muligheter for friluftsliv året rundt. Her finnes et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier, skiløyper og flotte naturområder. Losby er et populært utfartsområde med blant annet Losby Gods, golfbane og besøksgård. Om sommeren innbyr området til turer, sykling og aktiviteter i marka, mens vinterstid byr på gode muligheter for langrenn og andre vinteraktiviteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	11 min 🚶 1 km
🚊	Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 🚗 5.6 km
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 17.4 km
✈️	Oslo Gardermoen	33 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	14 min 🚶
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	15 min 🚶 1.3 km

VARER/TJENESTER

🏪	Triaden Lørenskog Storsenter	18 min 🚶
🏪	Triaden Apotek	19 min 🚶

SPORT

⚽	Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
⚽	Finstad balløkke Ballspill	12 min 🚶 1.1 km
🏊	SATS Triaden	18 min 🚶
🏊	Sporty 60+	19 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Ifølge Lørenskog kommunes veiledende inntaksområder tilhører eiendommen Finstad skole, som ligger ca. 800 meter unna. Videre finnes blant annet Benterud, Løkenåsen og Hammer skole i nærområdet. Mailand og Lørenskog videregående skole ligger en kort kjøretur unna. Det er dessuten flere barnehager i området, hvor Finstad barnehage ligger ca. 800 meter fra eiendommen.

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

Det er også gode muligheter for aktivitet i nærmiljøet. Ved Finstad skole finnes aktivitetshall og tilbud for ballspill, mens Finstad balløkke ligger i kort avstand. For den treningsinteresserte finnes blant annet SATS ved Triaden.

Daglige innkjøp kan blant annet gjøres hos Coop Extra Finstadjordet og Rema 1000 Løkenhagen. For et bredere handels- og servicetilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter i nærheten, med et stort utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Lørenskog sentrum byr i tillegg på kultur- og aktivitetstilbud, med blant annet Lørenskog Hus og Metro senter.

Området har bussforbindelser fra blant annet Finstadsletta, hvor linje 110, 110E og 120 stopper. Fjellhamar stasjon ligger også innen kort kjøreavstand og gir togforbindelse videre mot blant annet Oslo.

Alt i alt er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og naturnære omgivelser med en praktisk hverdag, og som passer spesielt godt for familier og andre som ønsker nærhet til marka uten å gi avkall på skoler, barnehager, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter.



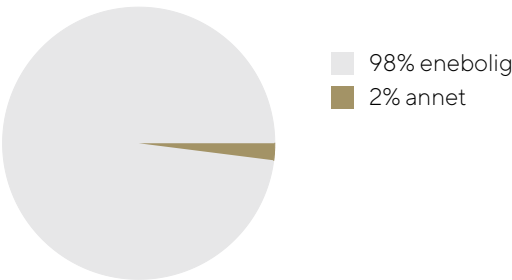
Bebyggelse

Området er preget av småhusbebyggelse med eneboliger og annen frittliggende boligbebyggelse, som gradvis går over i mer spredt bebyggelse, skog- og landbruksområder i retning Losby. Dette gir området et grønt og landlig preg.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 2.4 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	4 min 2.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.5 km

BARNEHAGER

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	12 min 1.1 km
Nesåsen barnehage (0-5 år) 58 barn	16 min 1.4 km



Bolig 1





KJØKKEN/STUE

Kjøkkenet er et romslig og separat kjøkken, men har god kontakt med stuen gjennom doble dører.



STUEN ER ET ROMSLIG OG
INNBYDENDE
OPPHOLDSROM MED
GODE MULIGHETER FOR
Å ETABLERE FLERE
MØBLERINGSSONER.



BADEROM OG TOALETT

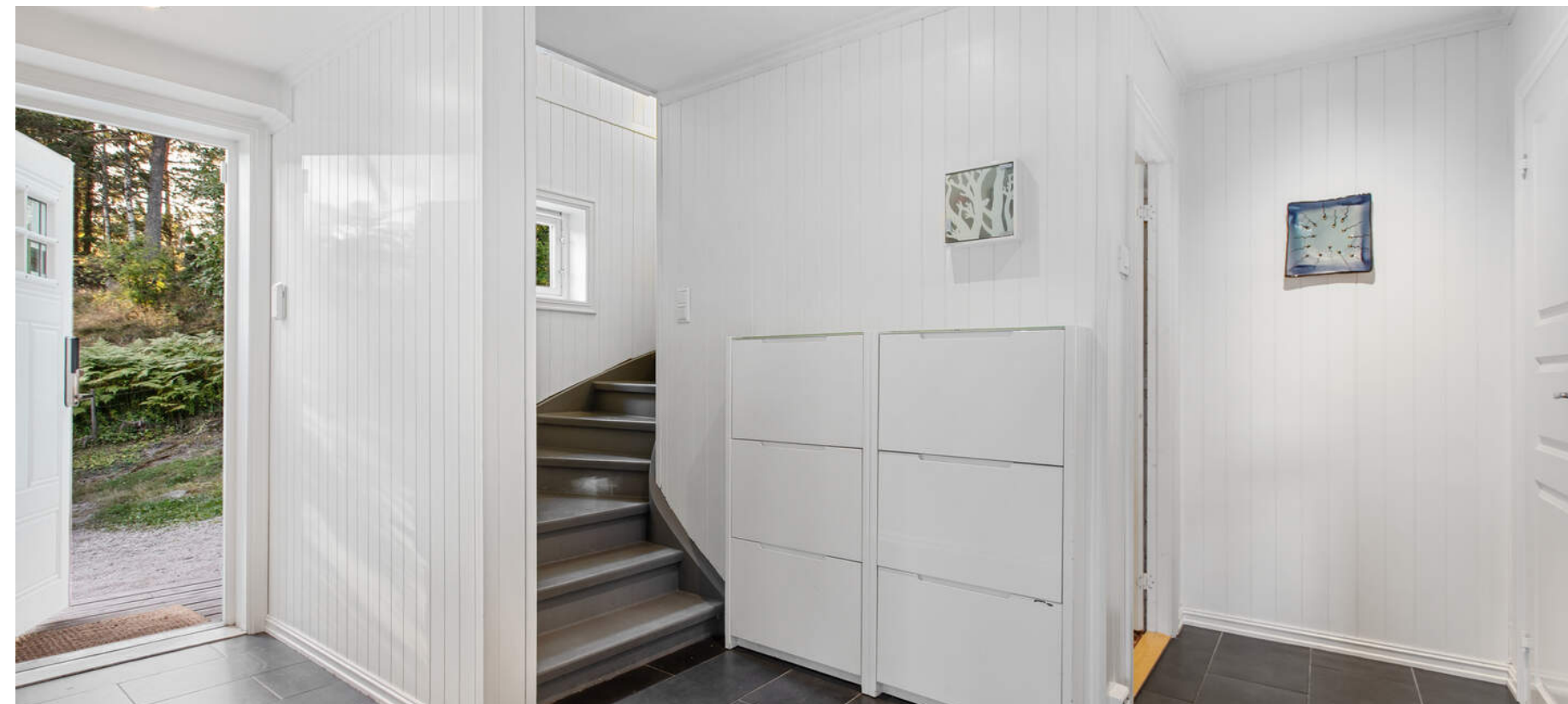
Boligen har baderom med både badekar og
dusjnisse i 2. etasje, samt praktisk
toalettrom i 1. etasjen.





BOLIGEN HARTRE
SOVEROM I 2. ETASJE.





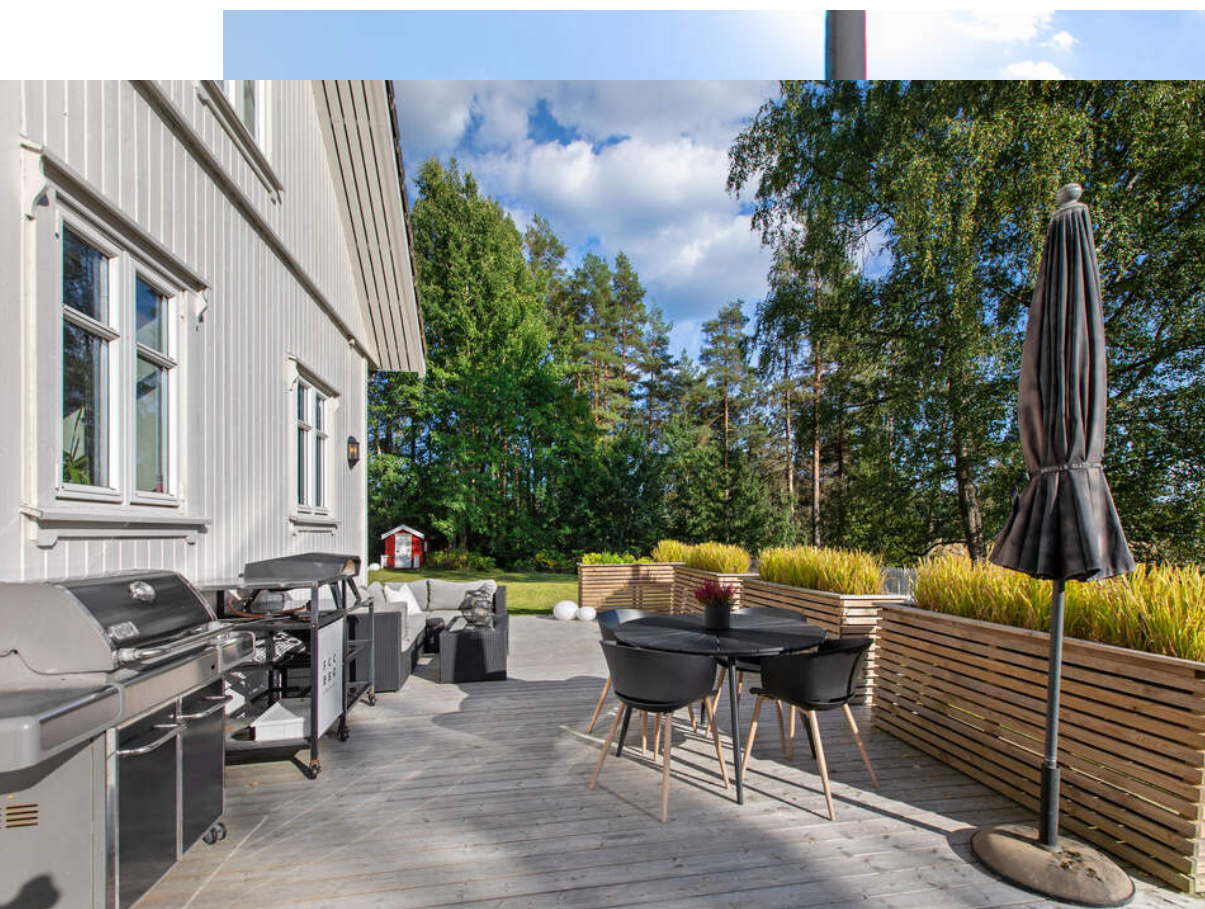
HYGGELIG ENTRÉ MED
TRAPPELØP SOM BINDER
ETASJENE SAMMEN.



UNDERETASJE

I kjelleren er det et rom som er innredet og benyttes i dag som lekerom/oppholdsrom. På godkjente tegninger er rommet vist som bod/tilleggsdel og er ikke godkjent for varig opphold.





FLOTTTERRASSE

Bolig 2





STUE/KJØKKEN

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, hvor rommene glir naturlig over i hverandre og skaper et romslig oppholdsareal.





TOALETT OG VASKEROM

Boligen har praktisk toalettrom og eget vaskerom i 1.etasjen.





SOVEROM

I 2. etasje ligger en egen stue og to romslige soverom.





BADEROM

Baderommet med gulvvarme, mørk baderomsinnredning og dusjkabinett.



INNREDET ROM OVER GARASJEN

Rom over garasjen er i dag innredet som leilighet. Dette er ikke byggemeldt eller omsøkt i kommunen til varig oppholdsrom.





UTEOMRÅDER



LENGER UT I HAGEN ER
DET ETABLERT EN STOR
TERRASSEPLATTING, SOM
SKAPER EN EGEN,
TILBAKETRUKKET SONE.



EIENDOMMEN BYR PÅ
SVÆRT ROMSLIGE OG
INNBYDENDE
UTEAREALER, MED EN
STOR GRESSPLEN OG
RIKELIG MED PLESS TIL
LEK OG REKREASJON.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Hus 1, syd:

1. etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje: Hall m/trapp, bad/wc, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

U. etasje: Hall m/trapp, vaskerom, soverom, bod

Hus 2, nord:

1. etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje: stue m/trapp, bod, bad/ wc, soverom 1 og soverom 2.

Garasje: Rom over garasjen er i dag innredet som leilighet. Dette er ikke byggemeldt eller omsøkt i kommunen til varig oppholdsrom. Å innrede slike rom er søknadsplikt tiltak og det er til en hver tid eiers ansvar å få dette godkjent hos kommunen. Kommunen kan også kreve at det blir tilbakeført til det det er bygget som.

Areal

Bolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 58 kvm

Total BRA: 58 kvm

1. etasje

BRA-i: 130 kvm

Total BRA: 130 kvm

2. etasje

BRA-i: 106 kvm

Total BRA: 106 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 36 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

2. etasje

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

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

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH):

Bolig: 2.etasje: 11 kvm.

Garasje: 1.etasje: 5 kvm.

Standard

BOLIG SYD

1. ETASJE

Entré og hall

Boligen har entré med videre adkomst til en romslig hall med trappeløp som binder etasjene sammen. Herfra er det naturlig adkomst videre til kjøkken, stue og toalettrom.

Stue

Stuen er et romslig og innbydende oppholdsrom med gode muligheter for å etablere flere møbleringssoner. Her er det god plass til en romslig sofagruppe, lenestoler og øvrig ønsket møblement. Vindusflatene bidrar med godt naturlig lys, mens vedovnen tilfører lun varme. Doble dører mellom stuen og kjøkkenet gir en fin forbindelse mellom rommene, samtidig som de kan holdes mer adskilt når det er ønskelig.

Kjøkken

Kjøkkenet er et romslig og separat kjøkken, men har god kontakt med stuen gjennom doble dører. Dette gir en praktisk løsning hvor kjøkkenet oppleves som en naturlig del av oppholdsarealet, samtidig som rommene har hver sin tydelige funksjon.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrert stekeovn og mikrobølgeovn, samt kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er videre utstyrt med gasskoketopp og ventilator med avtrekk ut. Rommets størrelse gir gode arbeidsflater og plass til oppbevaring.

Toalettrom

Praktisk toalettrom med flislagt gulv og tapetserte/flislagte vegger. Rommet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett med innebygget systerne. Mekanisk avtrekksvifte.

2. ETASJE

Soverom

Boligen har tre soverom i 2. etasje. Rommene har ulike størrelser og god plass til seng, garderobeløsning og øvrig ønsket møblement. De gir fleksible bruksmuligheter og kan innredes som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad/WC

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger med plater på én vegg og malt himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med servant, badekar og separat dusjnise med innfellbare glassdører. Naturlig avtrekk via ventil i himlingen. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

UNDERETASJE

Innredet rom/bod

I kjelleren er det et rom som er innredet og i dag benyttet som lekerom/oppholdsrom. På godkjente tegninger er rommet vist som bod/tilleggsdel og er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring.

Vaskerom

Vaskerom med flislagt gulv, malte betongvegger og malt himling. Rommet har dusjnise med garnityr og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk og elektriske varmekabler i gulvet.

BOLIG NORD

1.ETASJE

Entré og hall

Egen entré leder inn til hall med trappeløp til 2. etasje. Hallen fungerer som et naturlig knutepunkt med videre adkomst til boligens øvrige rom. Det er elektriske varmekabler i gulv.

Stue/Kjøkken

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, hvor rommene glir naturlig over i hverandre og skaper et romslig oppholdsareal. Stuedelen har god plass til sofagruppe, lenestoler og øvrig ønsket møblement, mens den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør det enkelt å etablere en hyggelig spiseplass. Vindusflatene sørger for naturlig lysinnslipp og det er vedovn.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre, samt oppvaskkum i kompositt. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr/koketopp med gassbluss og kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Den åpne utformingen gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet og legger godt til rette for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv, malte panelplater på veggene og malt himling. Innredet med servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett med innebygget systerne. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og sokkelflis, malte/tapetserte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk.

2.ETASJE

Stue og hall/trapp

I 2. etasje ligger en egen stue som gir boligen en ekstra oppholdssone. Dette gir fleksible bruksmuligheter og gjør det mulig å skille mellom ulike aktiviteter og oppholdsarealer. Stuen har forbindelse med trappeløpet og videre adkomst til etasjens øvrige rom.

Soverom

Boligen har to soverom i 2. etasje. Begge kan møbleres etter behov med seng og oppbevaringsløsninger, og kan også benyttes som eksempelvis barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad/WC
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger samt malt himling.
Rommet er innredet med mørk baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri samt dusjkabinett. Naturlig avtrekk via ventil i himlingen. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

UTEOMRÅDER
Eiendommen byr på svært romslige og innbydende utearealer, med en stor gressplen og rikelig med plass til lek, aktiviteter og rekreasjon. Uteområdet er avgrenset med gjerde, trær og naturlig vegetasjon, noe som gir en grønn og hyggelig ramme rundt eiendommen.

Boligen har to fine uteplasser. Rett utenfor boligen ligger en romslig terrasse med god plass til spisegruppe, grill og utemøbler. Lenger ut i hagen er det etablert ytterligere en stor terrasseplattning, som skaper en egen, tilbaketrukket sone med plass til både spise- og loungegruppe. De to uteplassene gir gode muligheter for å variere mellom ulike soner gjennom dagen.
Tomten består ellers av plen, naturpregede partier og beplantning, mens gruset gårdsplass og oppkjørsel gir gode parkeringsmuligheter

Oppvarming
Det er vedovn i begge boligene.
På kjøkkenet i den ene boligen står det en ovn, men denne er koblet fra og ikke i bruk, ifølge eier.
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Elektriske varmekabler på bad/wc-syd og nord i 2. etasje, vaskerom kjeller-syd og entre/gang-nord.

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

Modernisering og påkostninger
2026:
Ny trykktank.
Defekt stikkontakt byttet.
Sikring i garasje byttet.
Musebørste montert på boligen.

2023:
Ny drengroft fra huset og ned til veien.
Septiktank byttet og ny sandfiltergroft etablert.

2018:
Privat vannledning utbedret.

2007:
Bad, toalett og vaskerom fornyet.

2006/2007:
Tilbygg oppført.
Tak, yttervegger, vinduer og fasader fornyet.

Parkering
Dobbeltgarasje fra 2002.
Parkeringsplass på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse
1 934 m²

Beskrivelse av tomt
Inngjerdet og pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass og oppkjørsel. Tomten består av en fin kombinasjon av naturtomt og romslige gressarealer, med variert beplantning og store, grønne trær som skaper en lun og skjermet ramme rundt eiendommen. Det er flere hyggelige uteområder med god plass til både sittegrupper, lek og rekreasjon. Eiendommen har også en stor terrasseplattning som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale sammenkomster.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 42 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten for boligen.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mosevekst er observert i noe grad. Dette er relativt vanlig på bygg med slik beliggenhet. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert én knekt taksten. Observert fra taket og er i tilknytning til gradrenne, Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft-Syd: Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftet er kun delvis innsisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Nord: Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftet er kun delvis innsisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert. Det er registrert betydelig svart misfarging/soppvekst på deler av undertaket på loftet. Loftet er kun delvis innsisert. Det ble observert en tynn avgrensning/loftsluke mellom oppvarmet del og kaldt loft, og enkelte steder fremstår dampspærren som mangelfull eller brutt. Dette kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp på loftet og kondenserer mot kalde

takflater. Mangelfull lufting kan også være en medvirkende årsak.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen. Kledningen er lektet ut fra veggen, men det er ikke registrert tilstrekkelige åpninger som gir lufttilførsel bak kledningen.
- Utvendig > Ytterdør-Syd: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Hele dørbladet er skjevt og ligger ikke mot karmen.
- Utvendig > Terrasseplattning-Syd: Det er registrert skjevhet i terrasseplattningen. Skjevheten vurderes å ha sammenheng med belastning fra blomsterkasser som er plassert ytterst på plattningen.
- Innvendig > Overflater - gulv-Syd: Ved dunking på enkelte fliser i kjelleren ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er registrert bobling og avskalling i malte overflater på flere av kjellerveggene. Dette er tydelige symptomer på fuktbelastning. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuksikring utført i forbindelse med ombygging/tilbygg omkring 2006-2007. Observasjonene viser at kjellerkonstruksjonen fortsatt utsettes for fukt, og drenering/fuksikring kan ha begrenset effekt.
- Innvendig > Innvendige dører -Nord: Det er påvist skjevheter på døren mellom stuen og gangen i 1.etasje. Døren subber i terskelen.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere/mus) i form av muse ekskrementer på loftet.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger- Syd: Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Nord: Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rørsystem normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger. Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull tilluft i flere oppholdsrom i både gammel del/syd og ny del/nord. Flere soverom og andre oppholdsrom mangler friskluftventiler i vindu eller yttervegg.
- Tekniske installasjoner > Luft/luft varmepumpe i kjeller-Syd: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank-Syd: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank -Nord:

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er registrert tydelige fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd, blant annet avskalling og bobling i malte overflater på kjellervegger og på vaskerommet. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuktsikring utført omkring 2006. Observasjonene viser likevel at kjellerkonstruksjonen fortsatt er utsatt for fuktbelastning. Det kan ikke fastslås om årsaken skyldes drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold, bortledning av overvann eller en kombinasjon av disse forholdene.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget er flatt enkelte steder inntil grunnmuren og det er derfor muligheter for at ikke overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Dette gir økt vannbelastning mot grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering, særlig ved mye nedbør og snøsmelting. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd.

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd > Avtrekk/ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørbblad og terskel eller lignende)

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord > Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen spalte

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

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Med 10 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist der avstanden er ca 250 cm, vil ikke 1:100 være oppfylt før nivåforskjellen er 25 mm.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Overflater, vegger og himling: Døren er plassert svært nær dusjonen, og vinduet er plassert nært badekaret. Begge ligger derfor i områder som kan bli utsatt for vannsøl og høy fuktbelastning. Dør og vindu

har materialer som ikke er beregnet for slik direkte fuktpåvirkning.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Overflater gulv: Det er etablert lokalt fall mot sluk i dusjonen, mens øvrige deler av gulvet, blant annet området ved badekaret, fremstår tilnærmet flatt. Det er derfor ikke fall mot sluk fra alle deler av våtrommet hvor lekkasjevann kan forekomme. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket er av en løsning hvor overgangen mellom membran/tettesjikt og sluk ikke kan verifiseres visuelt. Det er ikke synlig klemring eller annen utførelse som gjør det mulig å kontrollere hvordan tettesjiktet er tilsluttet sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist svelling på innredningen og skapdører som henger. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Vanntett sjikt, membran og sluk: bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen. Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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

- Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Overflater, vegger og himling: Det er registrert avskalling og fuktpåvirkede overflater, særlig i overgang mellom vegg og gulv. Forholdet vurderes ikke å ha sammenheng med våtrommets bruk, men med den generelle fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Se også vurderingen under «Rom under terreng».

- Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist enkelte gulvfliser med «bom». Det betyr at disse ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

- Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Garasje

Det er registrert totalt 2 stk. TG3 og 15 stk. TG2 i tilstandsrapporten for garasjen:

Boligen har fått følgende TG3:

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig for leiligheten.

- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Boligen har fått følgende TG2:

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer: Synlig spor etter kondens i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon. Vinduer og karmen har gjennomgående høy slitasjebåde innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på vinduene. Vinduene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne. Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere

sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.

- Utvendig > Ytterdører: Døren henger noe og subber noe på terskelen/tar i karm.

- Innvendig > Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist oppsprekking riss og sprekker i overflatene stedvis.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Selv om oppholdsrommene har mulighet for tilluft gjennom spalteventiler, vurderes den samlede luftutskiftingen i leiligheten som mangelfull. Avtrekket fra kjøkken og bad fungerer ikke tilfredsstillende. Det er samtidig registrert fuktrelaterte overflateskader på kjøkken og bad, hvor mangelfull ventilasjon kan være en medvirkende årsak.

- Våtrom > Loft > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Loft > Bad/WC > Overflater, vegger og himling: Det er registrert misfarging i himlingen. Trolig svartesopp (eller svartmugg). Dette er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker på overflater. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet.

- Våtrom > Loft > Bad/WC > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

- Våtrom > Loft > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen. Eventuell membran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Loft > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

- Våtrom > Loft > Bad/WC > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har generell høy slitasje og flere fuktrelaterte skader, blant annet svelling på fronter, benkeplate og innredning. Det ble i tillegg registrert indikasjon på fukt i gulvet i området hvor kjøleskapet har stått. Skadene kan skyldes gjentatt vannsøl, kondens eller annen fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon i enheten kan også være en medvirkende faktor. Høy slitasje benkeplate og fronter.

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

Generell beskrivelse av boligen:
Innvendig:
Gulvet er belagt med parkett og flis.
Gulvene har parkett og flis.
Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.
Bygningsdelen er fra 1957, og skjevheter og nivåforskjeller må forventes i konstruksjoner av denne alderen.
Det er pipe i teglstein og vedovn i 1.etasje i boligen. På kjøkkenet står det en ovn, men denne er koblet fra og ikke i bruk, ifølge eier.
Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke ved kjøkkenet.
Gulvet er utført med plater, teppe og fliser. Veggene er av betong/mur. Kjelleren er en del av den opprinnelige boligen fra 1957. Hultaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen i hovedsak består av synlige mur- og betongflater, og hultaking derfor vurderes som unødvendig.
Det er en malt tretrapp.
Sydtrappene er malte tretrapper.
Det er malte fyllingsdører.
De innvendige dørene mot nord er malte fyllingsdører.

Utvendig:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Det er ingen snøsikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.
Taket er saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdører i treverk med adkomst til garasjen og til hybelen.
Garasjeportene er i metall.
Utvendig ståltrapp med adkomst til hybelen.

Tekniske innstallasjoner:
Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelerskap for rør-irør- systemet er plassert på badet i 2. etasje ved toalettet.
Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren.
Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelingen er synlig og montert på vegg i vaskerommet. Hovedinntak og hovedstoppekran for boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren i gammel del/syd. Avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på opplyst alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.
Det er installert trykkøkningsanlegg med trykktank i kjelleren i syd. Ifølge eier er anlegget etablert på grunn av lavt vanntrykk, og trykktanken er nylig skiftet. Vanntrykket i boligen fremstod som normalt ved vanlig tapping på befaringsstidspunktet.
Det elektriske anlegget er felles for boligen og har én strømmåler.
Det er to sikringsskap, ett i hver enhet/bygningsdel. Skapene har automatsikringer og jordfeilbrytere på kursene.
Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Kabelføringer er både skjult i vegger og himlinger og synlig ført/klamret på listverk og andre overflater. Lamper, stikkontakter og brytere er synlige.
Belysningen består i hovedsak av lamper og downlights.
Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligene.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 27. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Alt nytt i 2007; Bad, toalett og vaskerom.
Firma: Kristiansen & Støkket (Comfort)
År: 2007

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, Enkelte fuktutslag på vegg i kjeller, gammel del.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Tilbygg, tak, yttervegger, vinduer og fasader nytt i 20026/2007.
Firma: Romedal Bygg.
År: 2006

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, Noe fukt på murvegger i kjeller gammel del.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja, Ny drengrøft fra huset ned til veien.
År: 2023

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja, Byttet defekt stikkontakt, og byttet sikring i garasje.
Firma: Oslo Akershus Elektro og Klima
År: 2026

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja, Byttet septiktank og ny sandfiltergrøft. Ny trykktank i 2026. Utbedret privat vannledning i 2018. Rørjobbem ble utført av Rørlegger Kristiansen & Støkket.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, Fjernet mdf panelplater fra teglpipe etter pålegg fra Brannvesenet (Feier) Saken er avsluttet, og ingen pålegg.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Har tidligere hatt mus på loft og i garasje. Utbedret med musebørste i 2026 (bolig).

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Svertesopp på osb plater loft ny del.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja, Ferdigattest på bolig. Leilighet i garasje er ikke byggemeldt.

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

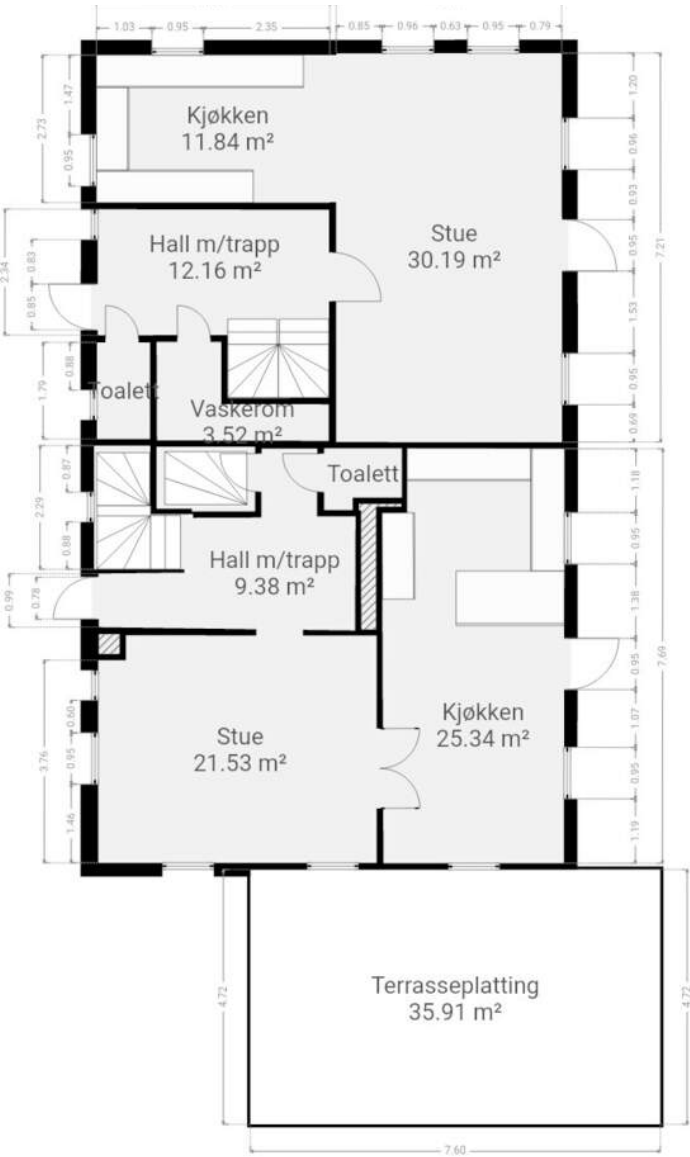
26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
Nei

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja, Det er planer om gang/sykkelvei inn til Losby. Usikker på om/ når dette blir noe av.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1.etasje



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 934 m²

Beskrivelse av tomt

Inngjerdet og pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass og oppkjørsel. Tomten består av en fin kombinasjon av naturtomt og romslige gressarealer, med variert beplantning og store, grønne trær som skaper en lun og skjermet ramme rundt eiendommen. Det er flere hyggelige uteområder med god plass til både sittegrupper, lek og rekreasjon. Eiendommen har også en stor terrasseplattning som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale sammenkomster.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.436.623,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.746.490,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer for 2026:
Feie/tilsynsgebyr 653,00 kr
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
240 L Renovasjon 5 054,40 kr
Vanngebyr 16 376,89 kr
Eiendomsskatt bolig 6 722,00 kr
Sum: 32 288,79 kr

Prognosen kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 27 096,96 kr

Kommunale avgifter

32.289,- for 2026

Eiendomsskatt

6.722,- for 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, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest fra 05.02.2008 på ombygging/utvidelse av enebolig.

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

Kommentar fra takstmann:

Del av boligen mot syd (Tegninger fra 1957);

Kjelleren; Fremstår i all hovedsak som et sekundært areal, men ett rom er innredet med senger og kalt soverom i rapporten. 1.etasje; Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger, men toalettrommet er flyttet fra original plassering. Her er det nå entre. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt. 2.etasje; Med uttak av mindre endringer på knevegger og lignende fremstår etasjen i all hovedsak som tegnet.

Del av boligen mot nord (Tegninger fra 2006)

1.etasje; Det er ikke tegnet inn kjøkken og vaskerommet er plassert noe annerledes. Entre/gang er tegnet inn som bod. Det er ikke anført noen trapp på tegningene. 2.etasje; Fremstår i all hovedsak som tegnet. Det er registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk og utførelse av boligen.

I kjelleren i del mot syd er ett rom innredet og benyttet som soverom, mens rommet er vist som bod/tilleggsdel på godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring, også dersom det ikke er gjort fysiske endringer i selve rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent slik bruksendring. Rommet må derfor legges til grunn som bod/tilleggsdel slik det fremgår av kommunens tegninger.

For øvrig er det registrert flere mindre avvik mellom tegningene og dagens utførelse, blant annet knyttet til plassering og bruk av enkelte rom. Ikke alle slike endringer er søknadspliktige. Vurderingen i rapporten er basert på fremlagte tegninger og

Kjerneinformasjon

det som var synlig ved befaringen, og er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Det kan derfor foreligge søknadspliktige forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten. Dersom det er usikkerhet om godkjent bruk av rom eller om utførte endringer er søknadspliktige eller godkjent, må dette avklares med kommunen. Det er kommunen som er rette myndighet til å avgjøre hva som er godkjent bruk og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

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

Kommentar fra takstmann:

Garasjen er ifølge opplysninger oppført i 2002. Det foreligger tegninger av bygningen, men dagens utførelse og bruk av loft/hems avviker fra disse. Ifølge eier ble loft/hems over garasjen innredet til hybel/oppholdsareal omkring 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne bruksendringen eller innredningen er søkt om eller godkjent av kommunen. Dagens bruk samsvarer derfor ikke med fremlagte godkjente tegninger.

I matrikkelbrev fra kommunen er eiendommen registrert som, Enebolig, men i godkjente byggetegninger er det tegnet 2-mannsbolig. Eiendommen er ikke delt og har kun ett gårds- og bruksnummer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 5. februar 2008

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/95/8:

09.01.1959 - Dokumentnr: 53 - Best. om vann/kloakkledn.

09.10.1959 - Dokumentnr: 3011 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om felles vedlikehold Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1973 - Dokumentnr: 6861 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:95 Bnr:11 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:95 Bnr:12 Bestemmelse om vedlikehold Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1949 - Dokumentnr: 924 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:95 Bnr:1 SKYLDDELINGS-FORRETNING

24.01.1975 - Dokumentnr: 465 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:95 Bnr:14
SKYLDELINGS-FORRETNING

18.06.1998 - Dokumentnr: 9070 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 717901 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:95 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 159571 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:95 Bnr:8

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er på 1935 kvm og ligger i område regulert til LNF.
I reguleringsplanen fra 1963 er det tegnet inn tiltenkt vei som berører eiendommen. I følge gjeldende kommuneplan vedtatt 10.06.2026 er ikke denne veien lengre aktuell. I telefonsamtale med overarkitekt i reguleringsavdelingen bekreftes det at denne veien ikke vil bli bygd.

Eiendommen ligger under marin grense og har treff i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det er også registrert mulighet for marin leire.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Avløp håndteres via privat septikanlegg. Selger opplyser at septiktanken er skiftet, og at dette kan dokumenteres med bilder. Utsiftingen er ikke meldt til kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet og eventuell nødvendig oppfølging overfor kommunen.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Dato siste feiing av Nes Romerike brann- og redningsvesen
IKS: 01.08.2025
Dato for siste tilsyn: 01.08.2025 - tilsyn med avvik
Avvik 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.
Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd i 2. etasje. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon

Grunnboksdato

Onsdag, 9. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

14 000 000,00 (Prisantydning)

14 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
350 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

351 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
369 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

14 351 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
14 369 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Stein Ove Ødegård
Tone-Beate Ødegård
Geir Arne Gladheim Ødegård
Kristin Myhren Ødegård

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av salgssum. Estimert provisjon kr. 119 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke med foto og drone kr 32 000,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 67 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 400,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport/takst Faktureres direkte til selger. kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 945. Totale kostnader kr. 74 385.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 95, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 336 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 Rapportdato: 08.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1941 Eiendomsverdi ref nr: H88219
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.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 2 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 3 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
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 bygningssakkyndige 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.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 4 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
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 opprinnelig oppført i 1957 og ble omfattende rehabilitert og utvidet med tilbygg omkring 2006–2007. Deler av konstruksjonene er derfor av eldre dato, mens andre bygningsdeler er fra ombygningsperioden. Som følge av alder har flere bygningsdeler redusert tilstand og restlevetid, og enkelte har passert eller nærmer seg den alderen som normalt kan forventes.

Det er i tillegg registrert avvik knyttet til blant annet alder, utførelse, fuktbelastning, mangelfull eller usikker utførelse og manglende dokumentasjon. Flere forhold må derfor følges opp med vedlikehold, nærmere undersøkelser eller oppgradering.

Boligen fremstår ellers med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, men det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger i årene som kommer. Det henvises til de enkelte konstruksjonene for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takestigene(2 stk)

Presisering;
Takkvinkelen gjorde at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Skorsteiner over tak(2 stk) beslått med beslag.

Det er ingen snøesikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel og loftet er et kaldtloft.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av finerplater, og loftet er et kaldtloft.

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående 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.

Takvinduene er utført som trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar:
Takvinduene er fra 2006. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Takvinduer og tilhørende beslag er utsatte punkter i

takflaten, og risikoen for lekkasjer øker normalt med alder. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass.

Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass.

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen mot syd.

INNENDIG

Gulvet er belagt med parkett og flis.

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

Gulvene har parkett og flis.

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

Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Kommentar;
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.

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

Kommentar;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje, samt begge soverommene i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt i 1.etasje fra ildstedet og til ytterveggen mot øst på kjøkkenet, og avviket var ca 20 mm. I 2.etasje er største målte avvik, 7 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Kommentar;
Lasere ble plassert på gulvet i stuen og kjøkkenet i 1.etasje, 2 soverom mot syd i 2.etasje og soverommet i kjelleren. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 9 punkter og på 15 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt på soverommet i 2.etasje og avviket var ca 25 mm. I kjelleren er største målte avvik, 20 mm og i 1.etasje 5 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygningsdelen er fra 1957, og skjevheter og nivåforskjeller må forventes i konstruksjoner av denne alderen.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 5 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er pipe i teglstein og vedovn i 1.etasje i boligen. På kjøkkenet står det en ovn, men denne er koblet fra og ikke i bruk, ifølge eier.

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke ved kjøkkenet.

Gulvet er utført med plater, teppe og fliser. Veggene er av betong/mur. Kjelleren er en del av den opprinnelige boligen fra 1957. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen i hovedsak består av synlige mur- og betongflater, og hulltaking derfor vurderes som unødvendig.

Det er en malt tretrapp.

Sydtrappene er malte tretrapper.

Det er malte fyllingsdører.

De innvendige dørene mot nord er malte fyllingsdører.

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

VÅTROM
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord,
Flislagt gulv med sokkelflis. Malte/tapetserte vegger og malt himling. Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk i gulvet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men vannnett sjikt på veggene er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskeler er 10 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført under trappen i retning vaskemaskin og varmtvannsbereider, i våtsonen på gulv.

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd;
Flislagte gulv. Flislagte vegger og plater på en vegg. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i

himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Det er lokalt fall i dusjsonen, mens gulvet for øvrig er flatt.

Det ukjent vannnett sjikt, og rommet har ukjent type slukløsning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

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

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord,
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er et sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke fall mot sluk. Gulvet er flatt.

Bunnsvillen var tilgjengelig fra tilstøtende kott, og det var derfor ikke nødvendig å foreta hulltaking. Det ble utført fuktmåling med hammerelektrode uten å registrere unormale fuktverdier.

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

Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom,
Flislagt gulv, malte betongvegger og malt himling.
Dusjnise med garnityr og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluket er plassert omtrentlig midt i rommet og hjelpesluk fra dusjen i dusjnisen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i rommet og til topp slukrist på mellom 50 og 70 mm. Ingen av avstandene er over 5 meter og

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Våtrommet har ukjent membran/tettesjikt på gulv og vegger. Sluket er av plast Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 70 mm.

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

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

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

KJØKKEN
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken -Syd;
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken -Nord
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av kompositt. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr/ koketopp med gassbluss.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.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av

anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

SPECIALROM
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd
Toalettrom med fliser på gulvet og tapetserte/flislagte veggflater. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterne i flislagt kasse. Mekanisk avtrekksvifte.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord
Toalettrom med fliser på gulvet og malte panelplater på vegger og malt himling. Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterne i flislagt kasse. Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet i 2. etasje ved toalettet. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelingen er synlig og montert på vegg i vaskerommet. Hovedinntak og hovedstoppekran for boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren i gammel del/syd.

Avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på opplyst alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Det er installert trykkøkingsanlegg med trykktank i kjelleren i syd. Ifølge eier er anlegget etablert på grunn av lavt vanntrykk, og trykktanken er nylig skiftet. Vanntrykket i boligen fremstod som normalt ved vanlig tapping på befaringstidspunktet.

Kommentar;
Anlegget er vurdert ut fra opplyst alder og funksjon ved vanlig tapping. Vanntrykket fremstod som normalt. Kapasitet, innstillinger og øvrig teknisk funksjon er ikke kontrollert.

Det elektriske anlegget er felles for boligen og har én strømmåler. Det er to sikringskap, ett i hver enhet/bygningsdel. Skapene har automatsikringer og jordfeilbrytere på kursene.

Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Kabelføringer er både skjult i vegger og himlinger og synlig ført/klamret på listverk og andre overflater. Lamper, stikkontakter og brytere er synlige. Belysningen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i boligene.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 6 av 57

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 7 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering er opplyst etablert i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon fra utførelsen.

Grunnmuren er av betong på del mot syd og plate på mark i betong på del mot nord.

Kommentar;
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak/ under terreng for del mot syd, herunder utvendige plater, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

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

Avløpsledningene er plastrør fra 2006, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Vannledningen er av ukjent type fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via lang privat vannledning. Utvendig stoppekran på et jorde.

Septiktanken er av glassfiber og er ifølge eier installert i 2024. Tilhørende filter-/renseløsning er også opplyst å være fornyet i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, dimensjoneringen eller installasjonen.

Garasje m/hybel - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein. Undertaktekking er av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Det er ingen snøsikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Taket er saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det

ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdører i treverk med adkomst til garasjen og til hybelen.

Garasjeportene er i metall.

Utvendig ståltrapp med adkomst til hybelen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett.

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

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

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

Innvendige dører er 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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Våtrommet har ukjent membran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk . Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 0 mm(flatt).

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet og i retning badet, 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

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Ingen ventilering fra kjøkken.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemt eller andre type skjøter. Også plast. Ikke tettemuffer.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Stue og soverom har spalteventiler i vindu for tilluft. Avtrekksforhold på kjøkken og bad er nærmere omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

Røykvarsler(2 stk) og håndslukkeapparat registrert i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Garasjen er oppført i 2002, og deler av garasjearealet ligger under terreng. Utvendig fuksikring og drenering er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning i tilgjengelige deler av garasjen. Inspeksjonen var noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

Bygningsdelen er vurdert ut fra alder og synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjult drenering og fuksikring kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Del av boligen mot syd (Tegninger fra 1957);
Kjelleren;
Fremstår i all hovedsak som et sekundært areal, men ett rom er innredet med senger og kalt soverom i rapporten.

1.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger, men toalettrommet er flyttet fra original plassering. Her er det nå entre. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

2.etasje;
Med uttak av mindre endringer på knevegger og lignende fremstår etasjen i all hovedsak som tegnet.

Del av boligen mot nord (Tegninger fra 2006)
1.etasje;
Det er ikke tegnet inn kjøkken og vaskerommet er plassert noe annerledes. Entre/gang er tegnet inn som bod. Det er ikke anført noen trapp på tegningene.

2.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet.

Det er registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk og utførelse av boligen.

I kjelleren i del mot syd er ett rom innredet og benyttet som soverom, mens rommet er vist som bod/tilleggsdel på godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring, også dersom det ikke er gjort fysiske endringer i selve rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent slik bruksendring. Rommet må derfor legges til grunn som bod/tilleggsdel slik det fremgår av kommunens tegninger.

For øvrig er det registrert flere mindre avvik mellom tegningene og dagens utførelse, blant annet knyttet til plassering og bruk av enkelte rom. Ikke alle slike endringer er søknadspliktige. Vurderingen i rapporten er basert på fremlagte tegninger og det som var synlig ved befaringen, og er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Det kan derfor foreligge søknadspliktige forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten.

Dersom det er usikkerhet om godkjent bruk av rom eller om utførte endringer er søknadspliktige eller godkjent, må dette avklares med kommunen. Det er kommunen som er rette myndighet til å avgjøre hva som er godkjent bruk og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

Garasje m/hybel

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

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Garasjen er ifølge opplysninger oppført i 2002. Det foreligger tegninger av bygningen, men dagens utførelse og bruk av loft/hems avviker fra disse.

Ifølge eier ble loft/hems over garasjen innredet til hybel/oppholdsareal omkring 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne bruksendringen eller innredningen er søkt om eller godkjent av kommunen.

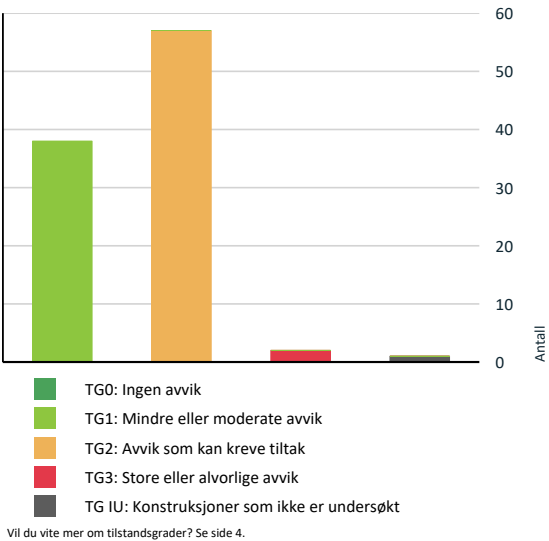
Dagens bruk samsvarer derfor ikke med fremlagte godkjente tegninger.

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

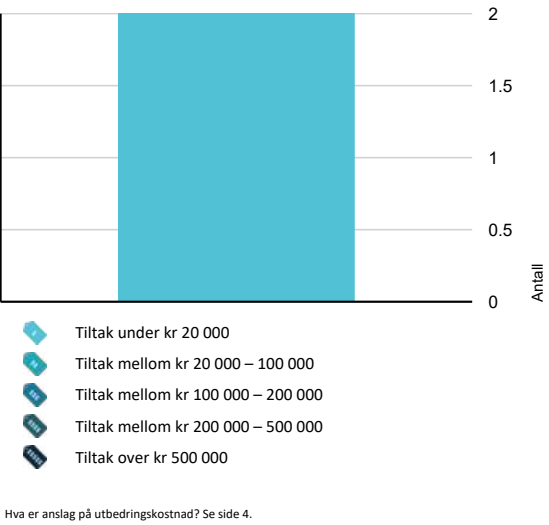
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

! TO U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mosevekst er observert i noe grad. Dette er relativt vanlig på bygg med slik beliggenhet. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert én knekt taksten. Observert fra taket og er i tilknytning til gradrenne, Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft-Syd** [Gå til side](#)
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftet er kun delvis inspisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Nord** [Gå til side](#)
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftet er kun delvis inspisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert. Det er registrert betydelig svart misfarging/soppvekst på deler av undertaket på loftet. Loftet er kun delvis inspisert. Det ble observert en tynn avgrensning/loftsluke mellom oppvarmet del og kaldt loft, og enkelte steder fremstår dampsperran som mangelfull eller brutt. Dette kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp på loftet og kondenserer mot kalde takflater. Mangelfull lufting kan også være en medvirkende årsak.

! **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen. Kledningen er lektet ut fra veggen, men det er ikke registrert tilstrekkelige åpninger som gir lufttilførsel bak kledningen.

! **Utvendig > Ytterdør-Syd** [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Hele dørbladet er skjevt og ligger ikke mot karmen.

! **Utvendig > Terrasseplattning-Syd** [Gå til side](#)
Det er registrert skjevhet i terrasseplattingen. Skjevheten vurderes å ha sammenheng med belastning fra blomsterkasser som er plassert ytterst på plattingen.

! **Innvendig > Overflater - gulv-Syd** [Gå til side](#)
Ved dunking på enkelte fliser i kjelleren ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.

! **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)** [Gå til side](#)
Det er registrert bobling og avskalling i malte overflater på flere av kjellerveggene. Dette er tydelige symptomer på fuktbelastning. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuksikring utført i forbindelse med ombygging/tilbygg omkring 2006–2007. Observasjonene viser at kjellerkonstruksjonen fortsatt utsettes for fukt, og drenering/fuksikring kan ha begrenset effekt.

! **Innvendig > Innvendige dører -Nord** [Gå til side](#)
Det er påvist skjevheter på døren mellom stuen og gangen i 1.etasje. Døren subber i terskelen.

! **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere/mus) i form av muse ekskrementer på loftet.

! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger-Syd** [Gå til side](#)
Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 12 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Nord** [Gå til side](#)

Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger. Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull tilluft i flere oppholdsrom i både gammel del/syd og ny del/nord. Flere soverom og andre oppholdsrom mangler friskluftventiler i vindu eller yttervegg.

! **Tekniske installasjoner > Luft/luft varmepumpe i kjeller-Syd** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank-Syd** [Gå til side](#)
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - Nord** [Gå til side](#)
Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

Det er registrert tydelige fuksymptomer i kjelleren i gammel del/syd, blant annet avskalling og bobling i malte overflater på kjellervegger og på vaskerommet. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuksikring utført omkring 2006. Observasjonene viser likevel at kjellerkonstruksjonen fortsatt er utsatt for fuktbelastning. Det kan ikke fastslås om årsaken skyldes drenering, utvendig fuksikring, terrengforhold, bortledning av overvann eller en kombinasjon av disse forholdene.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terrengen er flatt enkelte steder inntil grunnmuren og det er derfor muligheter for at ikke overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Dette gir økt vannbelastning mot grunnmur, utvendig fuksikring og drenering, særlig ved mye nedbør og snøsmelting. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuksymptomer i kjelleren i gammel del/syd.

! **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd > Sanitærutstyr** [Gå til side](#)
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sistene.

! **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom -Syd > Avtrekk/ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

! **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord > Sanitærutstyr** [Gå til side](#)
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sistene.

! **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom-Nord > Avtrekk/ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen spalte

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Overflater gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 13 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKO

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Med 10 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist der avstanden er ca 250 cm, vil ikke 1:100 være oppfylt før nivåforskjellen er 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom-Nord > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
Døren er plassert svært nær dusjonen, og vinduet er plassert nært badekaret. Begge ligger derfor i områder som kan bli utsatt for vannsøl og høy fuktbelastning. Dør og vindu har materialer som ikke er beregnet for slik direkte fuktpåvirkning.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er etablert lokalt fall mot sluk i dusjonen, mens øvrige deler av gulvet, blant annet området ved badekaret, fremstår tilnærmet flatt. Det er derfor ikke fall mot sluk fra alle deler av våtrommet hvor lekkasjevann kan forekomme. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sluket er av en løsning hvor overgangen mellom membran/tettesjikt og sluk ikke kan verifiseres visuelt. Det er ikke synlig klemring eller annen utførelse som gjør det mulig å kontrollere hvordan tettesjiktet er tilsluttet sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist svelling på innredningen og skapdører som henger. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC-Syd > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 14 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKO

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen. Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/ WC-Nord > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
Det er registrert avskalling og fuktpåvirkede overflater, særlig i overgang mellom vegg og gulv. Forholdet vurderes ikke å ha sammenheng med våtrommets bruk, men med den generelle fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Se også vurderingen under «Rom under terreng».

Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist enkelte gulvfliser med «bom». Det betyr at disse ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 15 av 57

Våtrom > Kjeller-Syd > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er kun lufteventil i yttervegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens kjelleretasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ildfastplate under ildstedet, men denne stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at platen skal stikke 30 cm ut fra åpningen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder begge trappene.
- Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for arbeider eller endringer som er utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. For slike arbeider skal det foreligge samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk.
- Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at anlegget senere er kontrollert i sin helhet. Det anbefales derfor en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.
- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gjelder for 1.etasje mot nord.

Garasje m/hybel

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig for leiligheten.

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

 **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

 **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Synlig spor etter kondens i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.
Vinduer og karmen har gjennomgående høy slitasje både innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på vinduene.

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

Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.

 **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
Døren henger noe og subber noe på terskelen/tar i karm.

 **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

 **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** [Gå til side](#)
Det er påvist oppsprekking riss og sprekker i overflatene stedvis.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Selv om oppholdsrommene har mulighet for tilluft gjennom spalteventiler, vurderes den samlede luftutskiftingen i leiligheten som mangelfull. Avtrekket fra kjøkken og bad fungerer ikke tilfredsstillende. Det er samtidig registrert fuktrelaterte overflateskader på kjøkken og bad, hvor mangelfull ventilasjon kan være en medvirkende årsak.

 **Våtrom > Loft > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

 **Våtrom > Loft > Bad/WC > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er registrert misfarging i himlingen. Trolig svertesopp (eller svartmugg). Dette er en vanlig form for muggsoppvekst som thrives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker på overflater. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet.

 **Våtrom > Loft > Bad/WC > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsdagspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

 **Våtrom > Loft > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen. Eventuell membran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

 **Våtrom > Loft > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 16 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > Loft > Bad/WC > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

 **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har generell høy slitasje og flere fuktrelaterte skader, blant annet svelling på fronter, benkeplate og innredning. Det ble i tillegg registrert indikasjon på fukt i gulvet i området hvor kjøleskapet har stått. Skadene kan skyldes gjentatt vannsøl, kondens eller annen fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon i enheten kan også være en medvirkende faktor. Høy slitasje benkeplate og fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takkvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 17 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1957

Kommentar
Tilbygget og rehabilitert i 2006-2007

Tilbygg / modernisering

Tilbygget og
rehabilitert i
2006-2007

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takestigene(2 stk)

Presisering;
Takvinkelen gjorde at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mosevekst er observert i noe grad. Dette er relativt vanlig på bygg med slik beliggenhet. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert én knekt taksten. Observert fra taket og er i tilknytning til gradrenne, Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- For å lukke avviket, på sprukket/knekt stein skiftes. Steinen utgjør 1 av 2 lag i to trinns tekking og det er sjanse for ekstra og unødvendig belastning på undertaket.



Knekt/knust takstein ved gradrenne på nordlig ark

Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vinds kier i treverk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 18 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Skorsteiner over tak

Beskrivelse

Skorsteiner over tak(2 stk) beslått med beslag.

Snøfangere/snøsikring

Beskrivelse

Det er ingen snøesikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Vurdering av avvik:

- Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Fravær av snøfangere gir økt risiko for personskade, skade på rekkverk, trapper og utstyr nær husveggen ved snø- eller isras.

Takkonstruksjon/Loft-Syd

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Loftet er kun delvis inspisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lufting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etterisolere røret helhetlig, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tiliggende konstruksjoner.
- Den begrensede inspeksjonen medfører usikkerhet om tilstanden på deler av loftet. Eventuelle skjulte forhold som fukt, kondens, lekkasjer eller mangelfull lufting kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere sikker og egnet adkomst slik at loftet kan inspiseres nærmere.



Ventilasjonsrør med manglende kondensisolering

Takkonstruksjon/Loft - Nord

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av finerplater, og loftet er et kaldtloft.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 19 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Loftet er kun delvis innsisert fra loftsluken. Adkomsten var ikke egnet for å komme helt opp på loftet, og store deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Lifting, gjennomføringer og øvrige deler av loftskonstruksjonen er derfor bare i begrenset grad kontrollert.
- Det er registrert betydelig svart misfarging/soppvekst på deler av undertaket på loftet. Loftet er kun delvis innsisert. Det ble observert en tynn avgrensning/loftsluke mellom oppvarmet del og kaldt loft, og enkelte steder fremstår dampsperran som mangelfull eller brutt. Dette kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp på loftet og kondenserer mot kalde takflater. Mangelfull lifting kan også være en medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etterisolere røret helhetlig, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tiliggende konstruksjoner.
- Den begrensede inspeksjonen medfører usikkerhet om tilstanden på deler av loftet. Eventuelle skjulte forhold som fukt, kondens, lekkasjer eller mangelfull lifting kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere sikker og egnet adkomst slik at loftet kan inspiseres nærmere.
- Fukt og kondens på loftet kan over tid føre til økt soppvekst og skade på treverk og andre materialer. Årsaken bør undersøkes nærmere. Lufttetheten mellom oppvarmet del og loft bør kontrolleres og utbedres ved behov, og loftets ventilasjon bør samtidig vurderes. Synlig soppvekst bør fjernes når årsaken til fuktbelastningen er avklart.



Manglende kondensisolering



Ufullstendig dampsperre rundt gjennomføring

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

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

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen. Kledningen er lektet ut fra veggen, men det er ikke registrert tilstrekkelige åpninger som gir lufttilførsel bak kledningen.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 20 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lifting reduserer uttørkingen bak kledningen og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det bør etableres tilfredsstillende lifting i nedre kant av kledningen.

Ved etablering av luftespalte bør åpningen samtidig utføres med egnet sikring mot gnagere(musesikring).

Vinduer

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduene er utført som trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar:
Takvinduene er fra 2006. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Takvinduer og tilhørende beslag er utsatte punkter i takflaten, og risikoen for lekkasjer øker normalt med alder. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Ytterdør-Nord

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdør-Syd

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Hele dørbladet er skjevt og ligger ikke mot karmen.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan ikke utelukkes at dørbladet døren må skiftes.

Terrasseplattung-Syd

Beskrivelse

Det er plattung på terreng som ligger inntil boligen mot syd.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 21 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevhet i terrasseplattingen. Skjevheten vurderes å ha sammenheng med belastning fra blomsterkasser som er plassert ytterst på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes å ha begrenset betydning slik det fremstår i dag. Blomsterkassene bør fjernes for å redusere belastningen. Plattingen kan deretter rettes opp dersom det er ønskelig å få den rett igjen.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater - gulv-Syd

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Ved dunking på enkelte fliser i kjelleren ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Bom i flisgulv oppstår når flisene har dårlig vedheft til underlaget, noe som kan føre til en hul lyd ved banking og risiko for at flisene løsner over tid. Det anbefales en vurdering av omfanget for å avklare nødvendige tiltak.

1 TG 1 Overflater - gulv -Nord

Beskrivelse

Gulvene har parkett og flis.

Kommentar:

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

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger- begge enheter

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Kommentar:

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

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner-Nord

Beskrivelse

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

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje, samt begge soverommene i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt i 1.etasje fra ildstedet og til ytterveggen mot øst på kjøkkenet, og avviket var ca 20 mm. I 2.etasje er største målte avvik, 7 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner -Syd

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 22 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og kjøkkenet i 1.etasje, 2 soverom mot syd i 2.etasje og soverommet i kjelleren. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 9 punkter og på 15 punkter i 2 meters radius rundt laseren i hver etasje. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt ble målt på soverommet i 2.etasje og avviket var ca 25 mm. I kjelleren er største målte avvik, 20 mm og i 1.etasje 5 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygningsdelen er fra 1957, og skjevheter og nivåforskjeller må forventes i konstruksjoner av denne alderen.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted inne i boligen-Syd

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn i 1.etasje i boligen. På kjøkkenet står det en ovn, men denne er koblet fra og ikke i bruk, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens kjelleretasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Det er ildfastplate under ildstedet, men denne stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at platen skal stikke 30 cm ut fra åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.
- Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.



Frakoblet, ifølge eier

Pipe og ildsted inne i boligen-Nord

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 23 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sotluke ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med plater, teppe og fliser. Veggene er av betong/mur. Kjelleren er en del av den opprinnelige boligen fra 1957. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen i hovedsak består av synlige mur- og betongflater, og hulltaking derfor vurderes som unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bobling og avskalling i malte overflater på flere av kjellerveggene. Dette er tydelige symptomer på fuktbelastning. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuksikring utført i forbindelse med ombygging/tilbygg omkring 2006–2007. Observasjonene viser at kjellerkonstruksjonen fortsatt utsettes for fukt, og drenering/fuksikring kan ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre avskalling, saltslag og skader på materialer som står i kontakt med vegger og gulv. Årsaken til fukten bør undersøkes nærmere. Drenering, utvendig fuksikring, terrengforhold og bortledning av overvann bør vurderes samlet, og utbedres ved behov.

Innvendige trapp-Nord

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.

Innvendige trapp-Syd

Beskrivelse

Sydtrappene er malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 24 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1 og 2.etasje mangler håndløper på vegg.



Kjellertrappen mangler håndløper på vegg og åpningen mot kjellerrommene tilfredsstiller ikke dagens krav.

1 TO 1 Innvendige dører-Syd

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

1 TO 2 Innvendige dører -Nord

Beskrivelse

De innvendige dørene mot nord er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter på døren mellom stuen og gangen i 1.etasje. Døren subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

1 TO 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere/mus) i form av muse ekskrementer på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Forekomst av museekskrementer viser at mus har eller har hatt adkomstveier til loftet. Mus kan føre til lukt og skader på isolasjon og andre materialer. Mulige adkomstveier bør undersøkes og tettes for å redusere risikoen for ny aktivitet.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis. Malte/tapetserte vegger og malt himling. Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk i gulvet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 25 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Med 10 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist der avstanden er ca 250 cm, vil ikke 1:100 være oppfylt før nivåforskjellen er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fall forhold som ikke tilfredstiller krav kan medføre at lekkasjevann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket ved behov. Forholdet bør holdes under jevnlig oppsikt.

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men vanntett sjikt på veggene er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 26 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- 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.

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeikum.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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.

1.ETASJE > VASKEROM-NORD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført under trappen i retning vaskemaskin og varmtvannsbereder, i våtsonen på gulv.

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

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv. Flislagte vegger og plater på en vegg. Malt himling.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 27 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen. Uavbrutt avløp fra badekaret.

Årstall: 2006Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panelplater på vegger. Himlingen er med malt innvendig tak.

Årstall: 2006Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Døren er plassert svært nær dusjonen, og vinduet er plassert nært badekaret. Begge ligger derfor i områder som kan bli utsatt for vannsøl og høy fuktbelastning. Dør og vindu har materialer som ikke er beregnet for slik direkte fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Fuktbelastning kan over tid føre til svelling, misfarging og skader på dør, karm og vindusdetaljer. Det bør etableres bedre skjerming mot vannsøl, og utsatte materialer bør ved behov skiftes eller beskyttes med en løsning som er bedre egnet for våtrom.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjonen, mens gulvet for øvrig er flatt.

Årstall: 2006Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er etablert lokalt fall mot sluk i dusjonen, mens øvrige deler av gulvet, blant annet området ved badekaret, fremstår tilnærmet flatt. Det er derfor ikke fall mot sluk fra alle deler av våtrommet hvor lekkasjevann kan forekomme.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 28 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ukjent vanntett sjikt, og rommet har ukjent type slukløsning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2006Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluket er av en løsning hvor overgangen mellom membran/tettesjikt og sluk ikke kan verifiseres visuelt. Det er ikke synlig klemring eller annen utførelse som gjør det mulig å kontrollere hvordan tettesjiktet er tilsuttet sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen.

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

- Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

- Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Når overgangen mellom membran og sluk ikke kan kontrolleres eller dokumenteres, er det usikkerhet knyttet til om overgangen er vanntett. Dersom løsningen er mangelfull, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen og føre til skjulte fuktskader. Eventuell dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes.

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

- 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.

2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling på innredningen og skapdører som henger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting og utbedring 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.

- For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..



2.ETASJE > BAD/WC-SYD

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 29 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- 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-SYD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er et sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 30 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk. Gulvet er flatt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir liten sikkerhet mot vann utenfor dusjonen dersom det oppstår lekkasje eller tilbakeslag fra sluket. Ved oppgradering av våtrommet bør gulvet utføres med bedre fall og sikring mot at vann renner ut av rommet.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk . Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 3 mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen.
- Eventuell membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Eventuell membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel. Membranens avslutning ved terskelen er ikke synlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at vanntett sjikt har minimum 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Begrenset tilgang gjør kontroll og rengjøring av sluket mer tungvint, og eventuelle forhold i og rundt sluket kan være vanskeligere å oppdage. Dusjkabinettet må flyttes ved behov for full inspeksjon og periodisk rengjøring av sluket.
- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.
- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.
- 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.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 31 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult systerne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2.ETASJE > BAD/ WC-NORD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bunnsvillen var tilgjengelig fra tilstøtende kott, og det var derfor ikke nødvendig å foreta hulltaking. Det ble utført fuktmåling med hammerelektrode uten å registrere unormale fuktverdier.

Målingen gjelder den tilgjengelige delen av bunnsvillen og gir ikke grunnlag for å utelukke lokale fuktforhold andre steder i konstruksjonen



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

KJELLER-SYD > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte betongvegger og malt himling.
Dusjnise med garnityr og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluket er plassert omtrentlig midt i rommet og hjelpesluk fra dusjen i dusjnisen.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

KJELLER-SYD > VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 32 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER-SYD > VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene malte betong/lettbetongvegger, og himlingen er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avskalling og fuktpåvirkede overflater, særlig i overgang mellom vegg og gulv. Forholdet vurderes ikke å ha sammenheng med våtrommets bruk, men med den generelle fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Se også vurderingen under «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre avskalling og skader på overflater og materialer. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige fuktsymptomer i kjelleren, og årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes og utbedres ved behov.

KJELLER-SYD > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk. Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i rommet og til topp slukrist på mellom 50 og 70 mm. Ingen av avstandene er over 5 meter og 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte gulvfliser med «bom». Det betyr at disse ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

KJELLER-SYD > VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran/tettesjikt på gulv og vegger. Sluket er av plast Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 33 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJELLER-SYD > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER-SYD > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER-SYD > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN -SYD

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 34 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN -SYD

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN -NORD

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av kompositt. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr/ koketopp med gassbluss.

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.

Det er installert gasskoketopp på kjøkkenet. Gassinstallasjonen er opplyst å være fra omkring 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere kontroll eller vedlikehold av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til feil ved den enkle visuelle kontrollen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN -NORD

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

TOALETTROM

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 35 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM -SYD

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og tapetserte/flislagte veggflater.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM -SYD

1 TO 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterner i flislagt kasse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

1.ETASJE > TOALETTROM -SYD

1 TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet (spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Konsekvens/tiltak

- Manglende overstrømningsmulighet kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte, for eksempel ved å tilpasse dørbladet eller montere lufterist i selve dørbladet.

1.ETASJE > TOALETTROM-NORD

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte panelplater på vegger og malt himling.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM-NORD

1 TO 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterner i flislagt kasse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 36 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

1.ETASJE > TOALETTROM-NORD

1 TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen spalte

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. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørbladet og terskelen som er fullstendig løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Innvendige vannledninger-Syd

Beskrivelse

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet i 2. etasje ved toalettet. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 2006 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 nødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



1 TO 2 Innvendige vannledninger - Nord

Beskrivelse

Vannledningene er opplyst å være fra 2006. Fordelingen er synlig og montert på vegg i vaskerommet. Hovedinntak og hovedstoppekrane for boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren i gammel del/syd.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 37 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.
- Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Konsekvens/tiltak

- Utførelsen fraviker fra dagens prinsipp for lekkasjesikring og gir redusert mulighet for å oppdage eller håndtere eventuelle lekkasjer i rør-i-rør-anlegget. Det anbefales at anlegget vurderes av fagperson ved fremtidig vedlikehold eller ved planlagte oppgraderinger, for å sikre at det er hensiktsmessig beskyttet mot lekkasjer.
- Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelingen og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på opplyst alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull tilluft i flere oppholdsrom i både gammel del/syd og ny del/nord. Flere soverom og andre oppholdsrom mangler friskluftventiler i vindu eller yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting og dårligere innneklima. Det bør etableres friskluftventiler eller annen egnet tilluft i oppholdsrom som mangler dette.

Luft/luft varmepumpe i kjeller-Syd

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

Varmtvannsbereder/tank-Syd

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 38 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Berederen fungerer tilsynelatende i dag(varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

Varmtvannsbereder/tank - Nord

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert trykkøkingsanlegg med trykktank i kjelleren i syd. Ifølge eier er anlegget etablert på grunn av lavt vanntrykk, og trykktanken er nylig skiftet. Vanntrykket i boligen fremstod som normalt ved vanlig tapping på befaringsstidspunktet.

Kommentar:

Anlegget er vurdert ut fra opplyst alder og funksjon ved vanlig tapping. Vanntrykket fremstod som normalt. Kapasitet, innstillinger og øvrig teknisk funksjon er ikke kontrollert.

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

Det elektriske anlegget er felles for boligen og har én strømmåler. Det er to sikringsskap, ett i hver enhet/bygningsdel. Skapene har automatsikringer og jordfeilbrytere på kursene.

Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Kabelføringer er både skjult i vegger og himlinger og synlig ført/klamret på listverk og andre overflater. Lamper, stikkontakter og brytere er synlige. Belysningen består i hovedsak av lamper og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for arbeider eller endringer som er utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. For slike arbeider skal det foreligge samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 39 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at anlegget senere er kontrollert i sin helhet. Det anbefales derfor en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

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

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

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



Nord

Syd

⚠️ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndsløkkerapparat registrert i boligene.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gjelder for 1.etasje mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

📍 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering er opplyst etablert i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon fra

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 40 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tydelige fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd, blant annet avskalling og bobling i malte overflater på kjellervegger og på vaskerommet. Ifølge eier ble drenering og utvendig fuktsikring utført omkring 2006. Observasjonene viser likevel at kjellerkonstruksjonen fortsatt er utsatt for fuktbelastning. Det kan ikke fastslås om årsaken skyldes drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold, bortledning av overvann eller en kombinasjon av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre avskalling og skader på overflater og materialer i kjelleren. Forholdet bør undersøkes nærmere, og drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og bortledning av overvann bør vurderes samlet. Utbedring må vurderes ut fra hva som avdekkes. Se også vurderingene under «Rom under terreng» og vaskerommet i kjelleren.

📍 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong på del mot syd og plate på mark i betong på del mot nord.

Kommentar;

Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak/ under terreng for del mot syd, herunder utvendige plater, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

📍 TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt enkelte steder inntil grunnmuren og det er derfor muligheter for at ikke overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Dette gir økt vannbelastning mot grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering, særlig ved mye nedbør og snøsmelting. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktsymptomer i kjelleren i gammel del/syd.

Konsekvens/tiltak

- flatt terreng kan være en medvirkende årsak til fuktbelastningen som er registrert i kjelleren. Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Som anbefalt løsning bør det etableres fall fra grunnmuren, normalt minst 1:50 over de første 3 meterne der terrengforholdene gjør dette mulig. Drenering, utvendig fuktsikring, terreng og bortledning av overvann bør vurderes samlet.

📍 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er plastrør fra 2006, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Vannledningen er av ukjent type fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via lang privat vannledning. Utvendig stoppekran på et jorde.

📍 TO 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og er ifølge eier installert i 2024. Tilhørende filter-/renseløsning er også opplyst å være fornyet i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, dimensjoneringen eller installasjonen.

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

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 41 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens kjelleretasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ildfastplate under ildstedet, men denne stikker kun 20 cm ut foran åpningen til ildstedet. Kravet er at platen skal stikke 30 cm ut fra åpningen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gjelder begge trappene.
- Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for arbeider eller endringer som er utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. For slike arbeider skal det foreligge samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk.
- Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at anlegget senere er kontrollert i sin helhet. Det anbefales derfor en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.
- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gjelder for 1.etasje mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av snøfangere gir økt risiko for personskafe, skade på rekkverk, trapper og utstyr nær husveggen ved snø- eller isras.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.
- Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 42 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

GARASJE M/HYBEL



Byggeår

2002

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

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 og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.



Snøsikring

Beskrivelse

Det er ingen snøsikring i form av snøfangere eller lignende utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 43 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert synlige tegn til skader som kan knyttes til takkonstruksjonen. Siden konstruksjonen er lukket, kan utførelse og lufting ikke kontrolleres. Eventuelle skjulte feil kan derfor ikke utelukkes helt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting reduserer uttørkingen bak kledningen og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen.

Ved etablering av luftespalte bør åpningen samtidig utføres med egnet sikring mot gnagere(musesikring).

Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Synlig spor etter kondens i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.
- Vinduer og karmer har gjennomgående høy slitasje både innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på vinduene.

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

Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Oppdag kondens tidlig ved daglig inspeksjon. Vurder tiltak basert på bruksbelastning. Kondens (dugg) på vinduer oppstår når varm, fuktig inneluft avkjøles mot kalde vindusflater, og er ofte et tegn på høy luftfuktighet og manglende ventilasjon i boligen. Dette er vanlig på vinteren, spesielt i eldre hus med tettere vinduer som reduserer naturlig lufting og begrenset ventilasjon. Kondensvann gir grobunn for muggsopp på rammer og karmer, spesielt hvis vannet renner nedover over tid. Langvarig fukt bryter ned treverk i karm og ramme, noe som svekker konstruksjonen
- Vinduene fungerer tilsynelatende ved befaringen, men isolerglassrutene har passert en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av overflater, beslag og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes at vinduene har kortere gjenværende levetid enn nyere vinduer. Det bemerkes også at vinduene har lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

Ytterdører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 44 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ytterdører i treverk med adkomst til garasjen og til hybelen.

Vurdering av avvik:

- Døren henger noe og subber noe på terskelen/tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dørens skjevhet og skader på pakninger og terskel kan føre til redusert tetthet, økt varmetap og risiko for vanninntrenging. Det anbefales utbedring i form av justering, reparasjon eller eventuell utskifting av døren.

Garasjeporter

Beskrivelse

Garasjeportene er i metall.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig ståltrapp med adkomst til hybelen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist oppsprekking riss og sprekker i overflatene stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Rissene/sprekkene vurderes å være en følge av normale bevegelser og krymp i trekonstruksjonen. Slike riss kan som regel utbedres med sparkling og overmaling, men det er ikke uvanlig at de kommer tilbake over tid når bygningen og materialene beveger seg med endringer i temperatur og fuktighet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 45 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

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

LOFT > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

LOFT > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilkobling eller øvrig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 46 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

LOFT > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

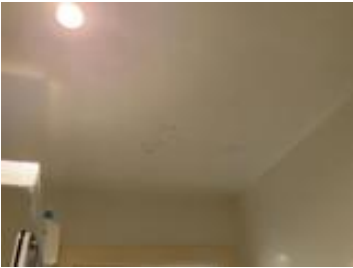
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging i himlingen. Trolig svertesopp (eller svartmugg). Dette er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker på overflater. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Svertesoppen er først og fremst skjemmende og kan spre seg til større områder hvis den ikke behandles. Fjern soppen så snart som mulig med egnede midler (f.eks. klorbaserte muggrensere, eddik eller natron), sørg for god ventilasjon (bruk avtrekk under og etter dusjing), og vurder å impregnere eller skifte fuger for å forebygge gjentakelse



LOFT > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt uten varmekilde, og det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Vann ledes direkte fra dusjkabinettet og ned i sluket. Det er ikke mye av gulvet som utsettes for vann ved normal bruk, men skulle det oppstå en lekkasje, sluket tettes eller lignende, er det veldig lite som skal til før vann renner ut av badet og potensielt skader tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir liten sikkerhet mot vann utenfor dusjonen dersom det oppstår lekkasje eller tilbakeslag fra sluket. Ved oppgradering av våtrommet bør gulvet utføres med bedre fall og sikring mot at vann renner ut av rommet.

LOFT > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk . Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 0 mm (flatt).

Vurdering av avvik:

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og er derfor bare begrenset tilgjengelig for inspeksjon og renhold. Dusjkabinettet ble ikke flyttet ved befaringen.
- Eventuell membran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset tilgang gjør kontroll og rengjøring av sluket mer tungvint, og eventuelle forhold i og rundt sluket kan være vanskeligere å oppdage. Dusjkabinettet må flyttes ved behov for full inspeksjon og periodisk rengjøring av sluket.

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 47 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

LOFT > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørbladet og terskelen som er fullstendig løsning.

LOFT > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet og i retning badet, 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

LOFT > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 48 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

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.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har generell høy slitasje og flere fuktrelaterte skader, blant annet svelling på fronter, benkeplate og innredning. Det ble i tillegg registrert indikasjon på fukt i gulvet i området hvor kjøleskapet har stått. Skadene kan skyldes gjentatt vannsøl, kondens eller annen fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon i enheten kan også være en medvirkende faktor.

- Høy slitasje benkeplate og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Ved fortsatt fuktbelastning kan svelleskader og slitasje utvikle seg videre, og skjulte fukskader i gulv og innredning kan ikke utelukkes. Området ved kjøleskapet bør undersøkes nærmere. Skadde deler av innredningen må skiftes for å lukke avviket. Det bør samtidig gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere den generelle fuktbelastningen, slik at nye skader begrenses over tid.



LOFT > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilerings av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand, og tar primært høyde for levering og montering av avtrekkshette med kullfilter samt nødvendige tilpasninger. Etablering av avtrekk direkte til det fri(anbefaling) kan være teknisk eller bygningsmessig vanskelig, og er derfor ikke lagt til grunn for kostnadsestimatet. Estimaten omfatter heller ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, tilpasninger av kjøkkeninnredning eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og eventuelle forhold som avdekkes under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Også plast. Ikke tettemuffer.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig for leiligheten.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 49 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Forbehold til kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet er usikkert fordi det ikke er avklart om stoppekranen mangler eller om den finnes på et sted som ikke ble lokalisert ved befaringen. Dersom stoppekran må etableres, vil kostnaden avhenge av plassering, tilgjengelighet og nødvendig omfang av arbeidet. Estimateret er sjablongmessig og må ikke forstås som et pristilbud. Endelig løsning og kostnad må avklares av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Stue og soverom har spalteventiler i vindu for tilluft. Avtrekksforhold på kjøkken og bad er nærmere omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

- Selv om oppholdsrommene har mulighet for tilluft gjennom spalteventiler, vurderes den samlede luftutskiftingen i leiligheten som mangelfull. Avtrekket fra kjøkken og bad fungerer ikke tilfredsstillende. Det er samtidig registrert fuktkrelaterte overflateskader på kjøkken og bad, hvor mangelfull ventilasjon kan være en medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan gi høyere luftfuktighet og bidra til kondens, lukt og videre skader på overflater. Ventilasjonen bør forbedres, særlig ved å etablere eller utbedre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken og bad. Eksisterende tilluftsventiler bør holdes åpne for å sikre tilluft til leiligheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(2 stk) og håndsløkkerapparat registrert i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 2002, og deler av garasjearealet ligger under terreng. Utvendig fuktsikring og drenering er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning i tilgjengelige deler av garasjen. Inspeksjonen var noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

Bygningsdelen er vurdert ut fra alder og synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjult drenering og fuktsikring kan ikke kontrolleres uten inngrep.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

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

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 50 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 51 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

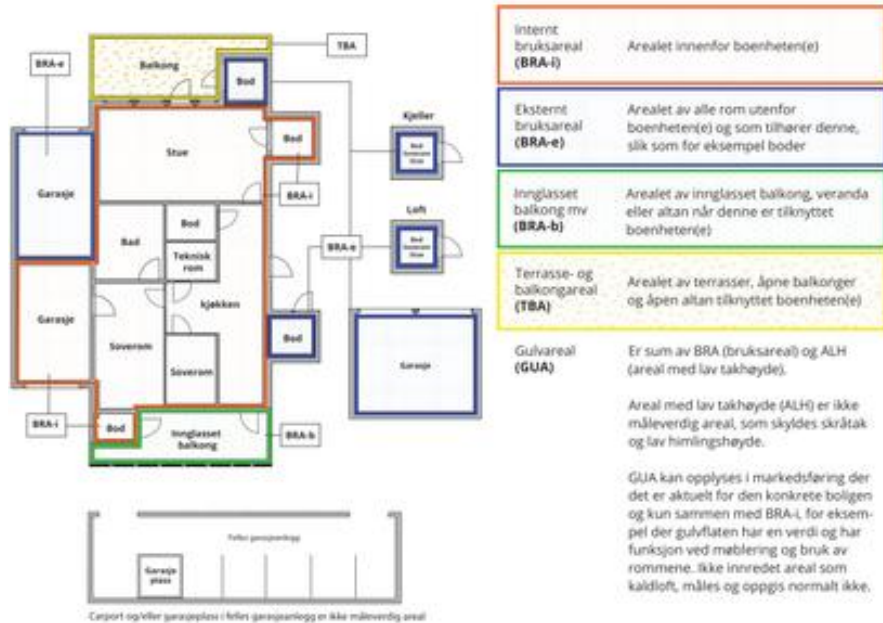
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 52 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	130			130	36		130
2.Etasje	106			106		11	117
Kjeller-Syd	58			58			58
SUM	294				36	11	305
SUM BRA	294						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré-syd, hall m/trapp -syd, toalettrom -syd, stue -syd, kjøkken -syd, entré -nord, hall m/trapp -nord, toalettrom -nord, vaskerom -nord, stue -nord, kjøkken -nord		
2.Etasje	Hall m/trapp -syd, bad/wc-syd, soverom -syd, soverom -syd, stue m/trapp -nord, bod-nord, bad/ wc-nord, soverom -nord, soverom -nord		
Kjeller-Syd	Hall m/trapp, vaskerom, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 53 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Del av boligen mot syd (Tegninger fra 1957);
Kjelleren;
Fremstår i all hovedsak som et sekundært areal, men ett rom er innredet med senger og kalt soverom i rapporten.

1.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger, men toalettrommet er flyttet fra original plassering. Her er det nå entre. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

2.etasje;
Med uttak av mindre endringer på knevegger og lignende fremstår etasjen i all hovedsak som tegnet.

Del av boligen mot nord (Tegninger fra 2006)
1.etasje;
Det er ikke tegnet inn kjøkken og vaskerommet er plassert noe annerledes. Entre/gang er tegnet inn som bod. Det er ikke anført noen trapp på tegningene.

2.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet.

Det er registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk og utførelse av boligen.

I kjelleren i del mot syd er ett rom innredet og benyttet som soverom, mens rommet er vist som bod/tilleggsdel på godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring, også dersom det ikke er gjort fysiske endringer i selve rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent slik bruksendring. Rommet må derfor legges til grunn som bod/tilleggsdel slik det fremgår av kommunens tegninger.

For øvrig er det registrert flere mindre avvik mellom tegningene og dagens utførelse, blant annet knyttet til plassering og bruk av enkelte rom. Ikke alle slike endringer er søknadspliktige. Vurderingen i rapporten er basert på fremlagte tegninger og det som var synlig ved befaringen, og er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Det kan derfor foreligge søknadspliktige forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten.

Dersom det er usikkerhet om godkjent bruk av rom eller om utførte endringer er søknadspliktige eller godkjent, må dette avklares med kommunen. Det er kommunen som er rette myndighet til å avgjøre hva som er godkjent bruk og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Skifte av vannpumpe
-Skifte av septiktank

☒ Ja ☐ Nei

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Bakkeplan		54		54			54
Loft	42			42		5	47
SUM	42	54				5	101
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	
Loft	Entré, bad/wc, stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Garasjen har alle hovedfunksjoner og må vurderes som eget bygg.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 54 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er ifølge opplysninger oppført i 2002. Det foreligger tegninger av bygningen, men dagens utførelse og bruk av loft/hems avviker fra disse.

Ifølge eier ble loft/hems over garasjen innredet til hybel/oppholdsareal omkring 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne bruksendringen eller innredningen er søkt om eller godkjent av kommunen.

Dagens bruk samsvarer derfor ikke med fremlagte godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loft/hems over garasjen er innredet og tatt i bruk som hybel/oppholdsareal uten at det er fremlagt dokumentasjon på godkjenning fra kommunen.

Endring av areal som ikke er godkjent for boligformål til oppholdsareal er et søknadspliktig tiltak. Forholdet vurderes derfor som en åpenbar ulovlighet ut fra dokumentasjonen som foreligger.

Dagens bruk er ikke dokumentert godkjent. Eier bør avklare forholdet med kommunen og eventuelt søke om bruksendring og godkjenning. Dersom bruksendringen ikke kan godkjennes, kan kommunen kreve at bruken opphører eller at det utføres tiltak for å bringe forholdet i orden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
27.8.2026	Kato Malvik		Takstingeniør				
	Stein Ove Ødegård		Rekvirent				

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	95	8		0	1934.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Losbyveien 88							
Hjemmelshaver							
Ødegård Geir Arne Gladheim, Ødegård Kristin							
Myhren, Ødegård Stein Ove Gladheim, Ødegård							
Tone-Beate							

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 55 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser. Likevel er det god tilgjengelighet til Lørenskog sentrum samt buss, skoler i alle trinn, gode barnehager, idrettstilbud og lekeplasser. Like ved Losbyveien ligger inngangen til Østmarka med blant annet lysløype inn mot Mariholtet og videre innover i marka. Et stort og variert løypenett gjør at du kan komme deg rundt i hele Østmarka og få flotte naturopplevelser både på dag- og kveldstid. Du kan også starte sykkelturen nesten rett utenfor leiligheten. Herfra kan du sykle innover i marka og velge i et hav av glimrende sykkeløyper - både på stier og grusveier. Nærmest ligger Lørenskog Senter (Triaden). Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker og har totalt 101 butikker og tilknyttede virksomheter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Rasta, Bunnpris Skærer, Extra, Rema 1000 eller på søndagsåpen Joker etablert i Vestparken. Alle innen kort avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Inngjerdet tomt med gruset gårds plass og oppkjørsel. Tomten er dels naturtomt og dels opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.10.1947	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	31.10.2002	Plan og fasader- Garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.09.2004	Fasader-Tilbygg garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	19.09.2006	Tilbygg og fasadeendring-bolig	Gjennomgått	16	Nei
Ferdigattest	05.02.2008	Ombygging og utvidelse av bolig	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 56 av 57

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 95 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1941

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 57 av 57

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Losbyveien 88

Postadresse

Losbyveien 88

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

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 i boligen siden 2007

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Odegård, Stein Ove Gladheim

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2007

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt i 2007; Bad, toalett og vaskerom.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kristiansen & Støkket (Comfort)

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Enkelte fuktutslag på vegg i kjeller, gammel del.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2006

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg, tak, yttervegger, vinduer og fasader nytt i 20026/2007

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romedal Bygg

Side 2



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats på tak og fasade.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt på murvegger i kjeller gammel del.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2023

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny drengroft fra huset ned til veien.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt stikkkontakt i garasje, byttet i 2026.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 3

Vedlegg

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet defekt stikkontakt, og byttet sikring i garasje.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

K2 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

Spesifiser hvilken type

Privat vannledning fra offentlig. Septiktank med avrenning til sandfiltergroft.

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

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet septiktank og ny sandfiltergroft. Ny trykktank i 2026. Utbedret privat vannledning i 2018. Rørjobbem ble utført av Rørlegger Kristiansen & Stokket.

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?

Side 4

120

LOSBYVEIEN 88

PROAKTIV.NO

121



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet mdf panelplater fra teglpipe etter pålegg fra Brannvesenet (Feier) Saken er avsluttet, og ingen pålegg.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tidligere hatt mus på loft og i garasje. Utbedret med musebørste i 2026 (bolig)

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svertesopp på osb plater loft ny del.

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest på bolig. Leilighet i garasje er ikke byggemeldt.

24

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

Side 5

Vedlegg

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planer om gang/sykkelvei inn til Losby. Usikker på om/ når dette blir noe av.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27495200

Side 6

122

LOSBYVEIEN 88

PROAKTIV.NO

123

Egenerklæringsskjema

NameDate

Stein Ove Gladheim Ødegård2026-08-24

Identification

 Stein Ove Gladheim Ødegård



Energiattest



Adresse Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 10.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-348194
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150702135
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 8
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 390,0 m²	Oppvarmet bruksareal 390,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

184,67



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Arkitekt Atle R. Ruud
Kvalslykkja 57
2320 FURNES

Saksbehandler: Øivind Holmen

Direkte telefon: 67 93 42 58

Deres ref.:

Vår ref.: 06/2585 - 13/08/3806

Klassering: 95/8

Dato: 05.02.2008

Losbyeien 88 gnr 95 bnr 8 Ombygging / utvidelse av enebolig - ferdigattest - vedtak
Anmodning om ferdigattest og kontrollklæringer er mottatt her den 25.01.2008 med snr. 06/2585 - 11.

Vedtak:

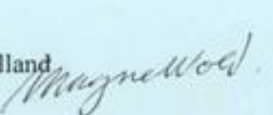
Ferdigattest for ombygging / utvidelse av enebolig meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

for

Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef



Magne Wold
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen

Sykehusveien 10

1474

NORDBYHAGEN

Stein O. Ødegård

Losbyeien 88

1475

FINSTADJORDET

Tekniske tjenester

Nytt bruksareal = 117 m²

Rådhuset

1470

LØRENSKOG

Postadresse:

Rådhuset

1470 Lørenskog

Besøksadresse:

Rådhuset

1470 Lørenskog

Bankgiro:

1628 05 91045

Internett:

www.lorenskog.kommune.no

E-post:

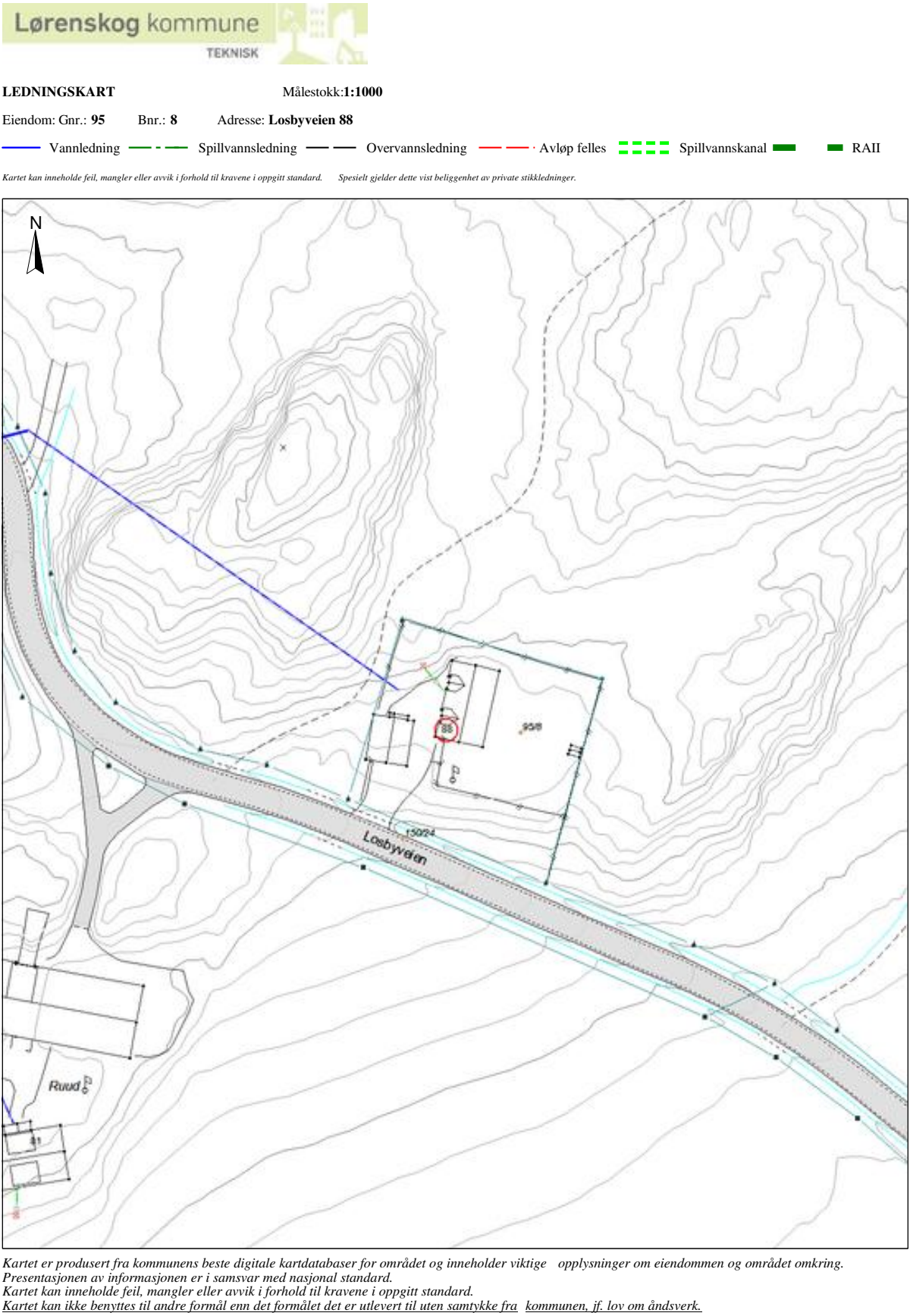
utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no

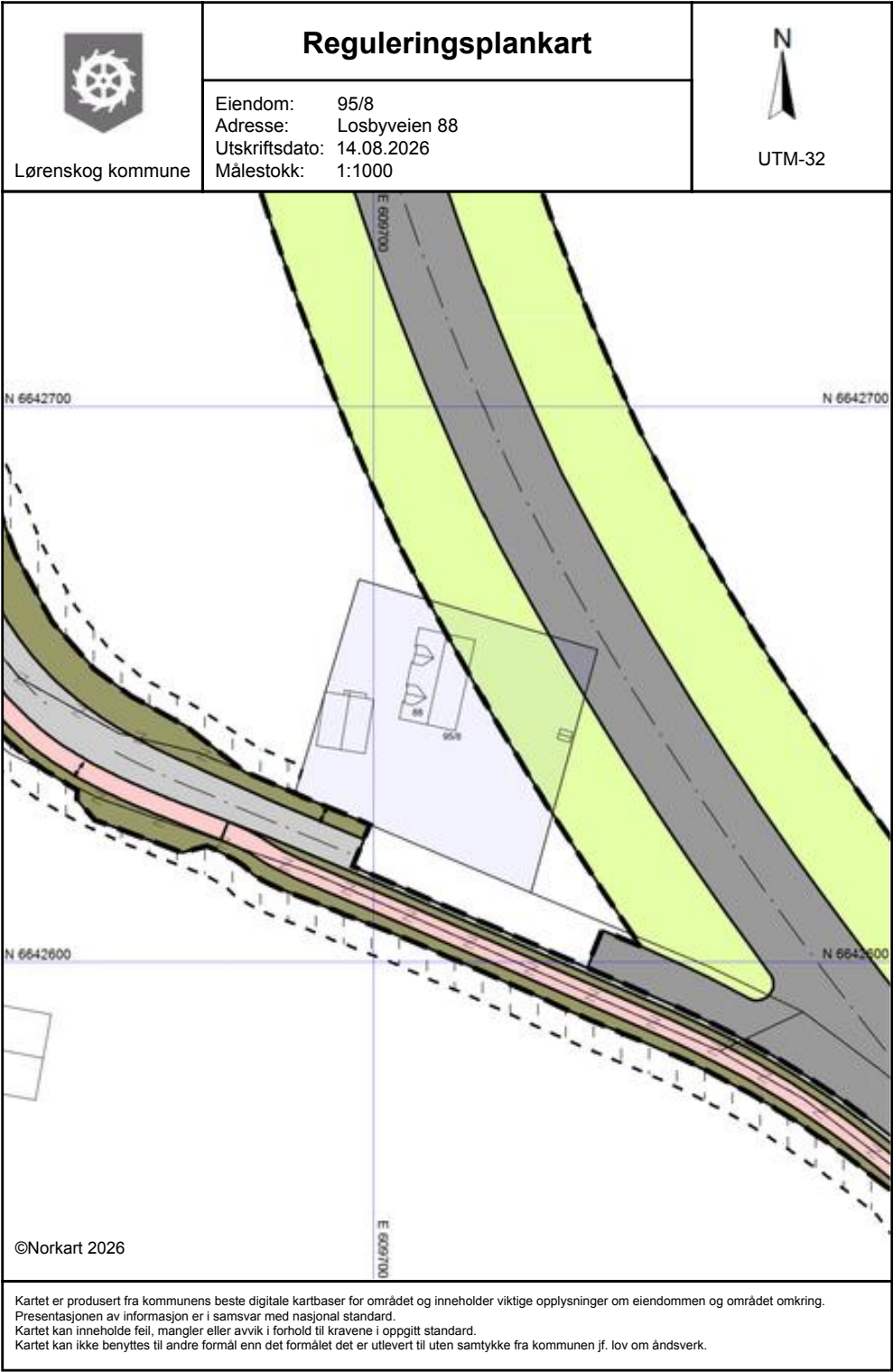
Telefon:

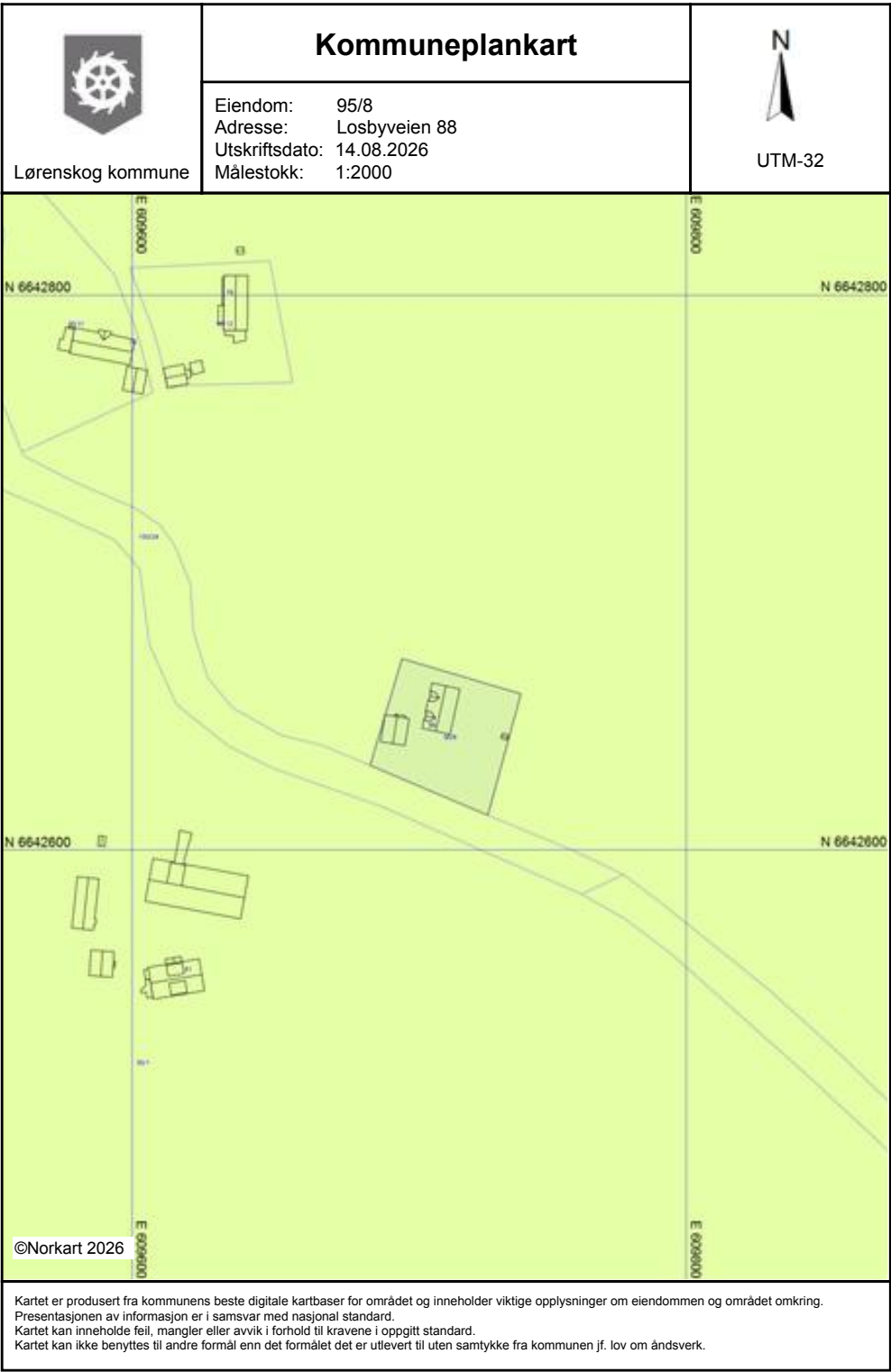
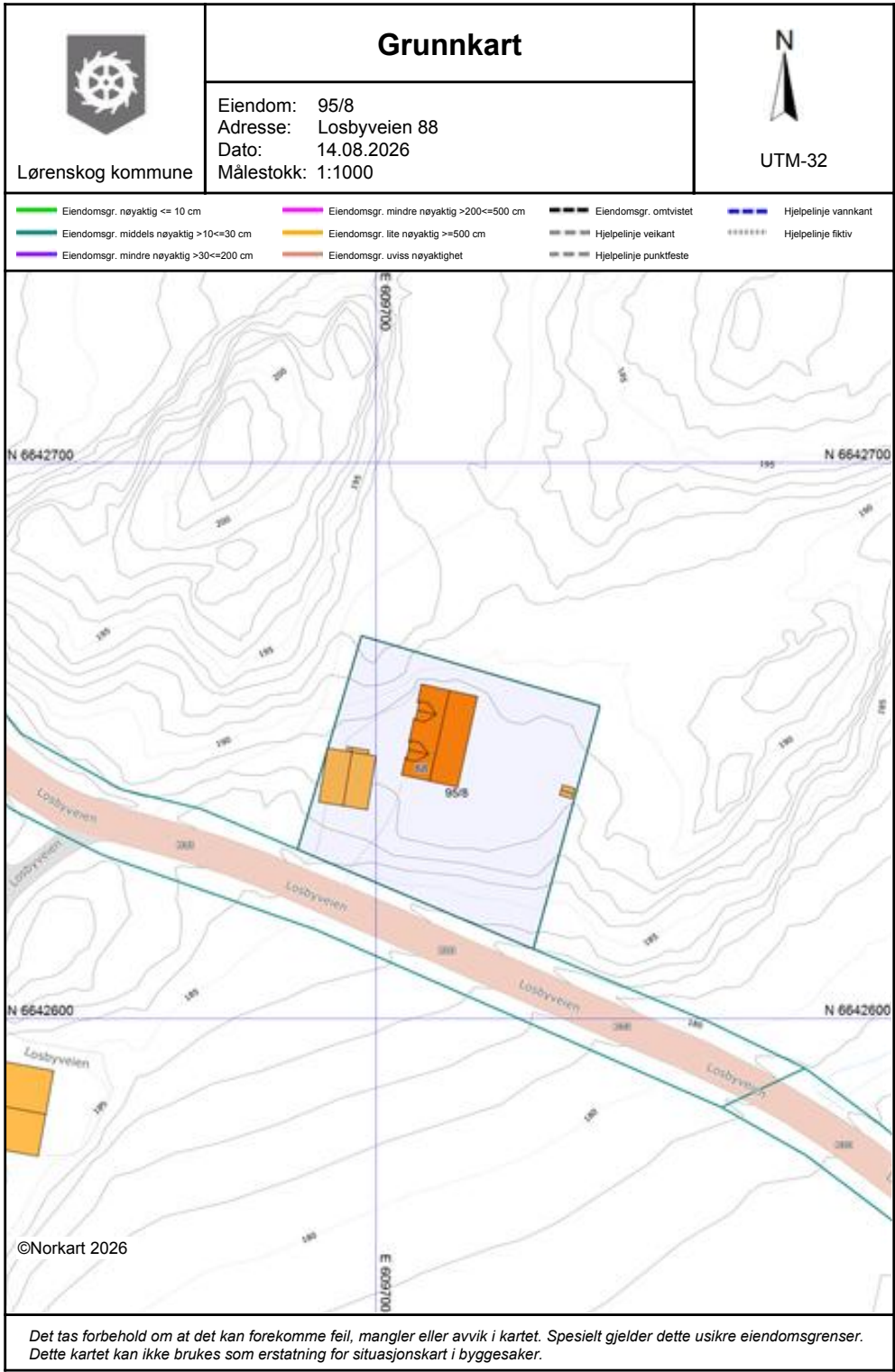
67 93 42 50

Telefaks:

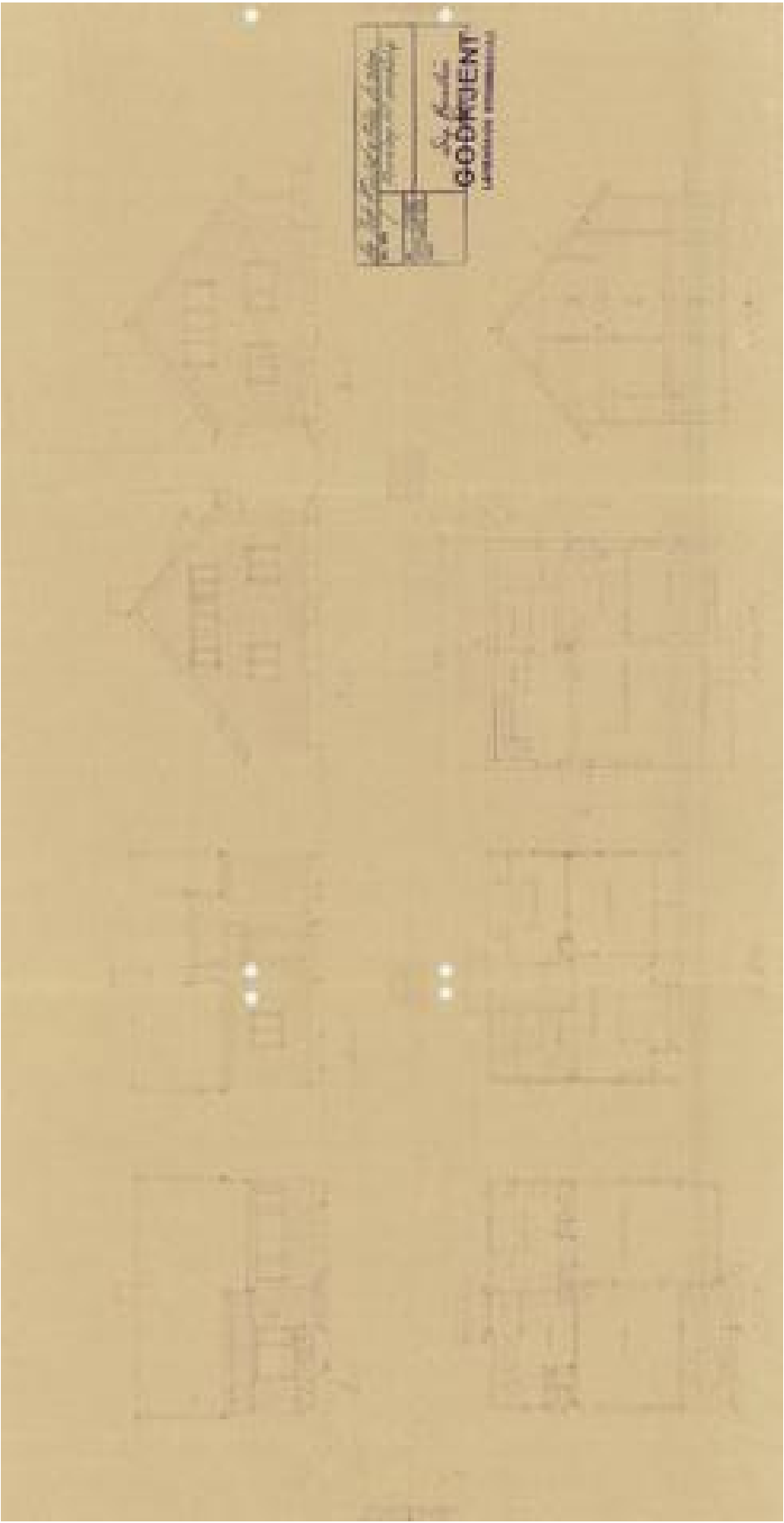
67 92 95 39

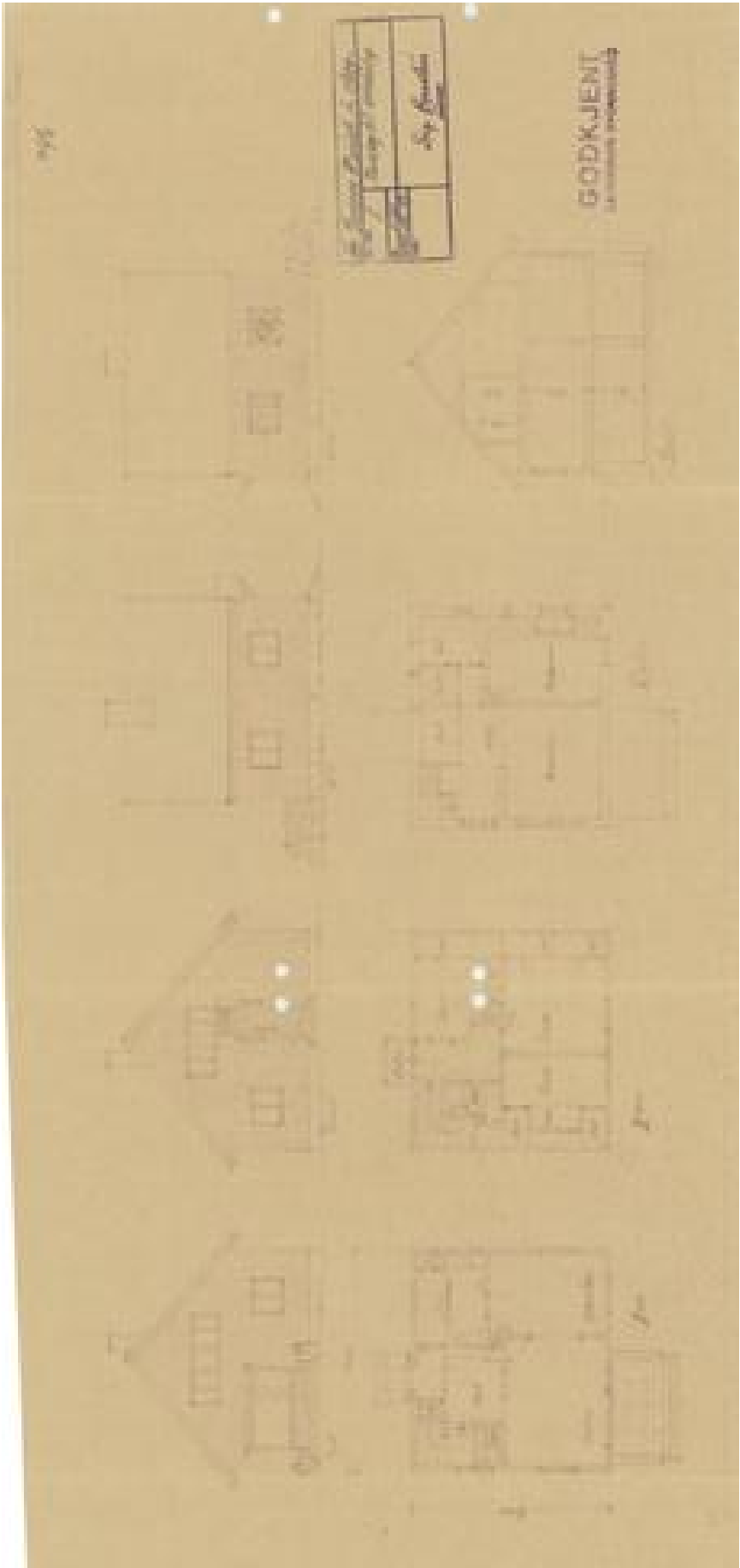






Tegnforklaring	
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
LNFR-areal - nåværende	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
Planområde	
Samleveg - nåværende	





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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

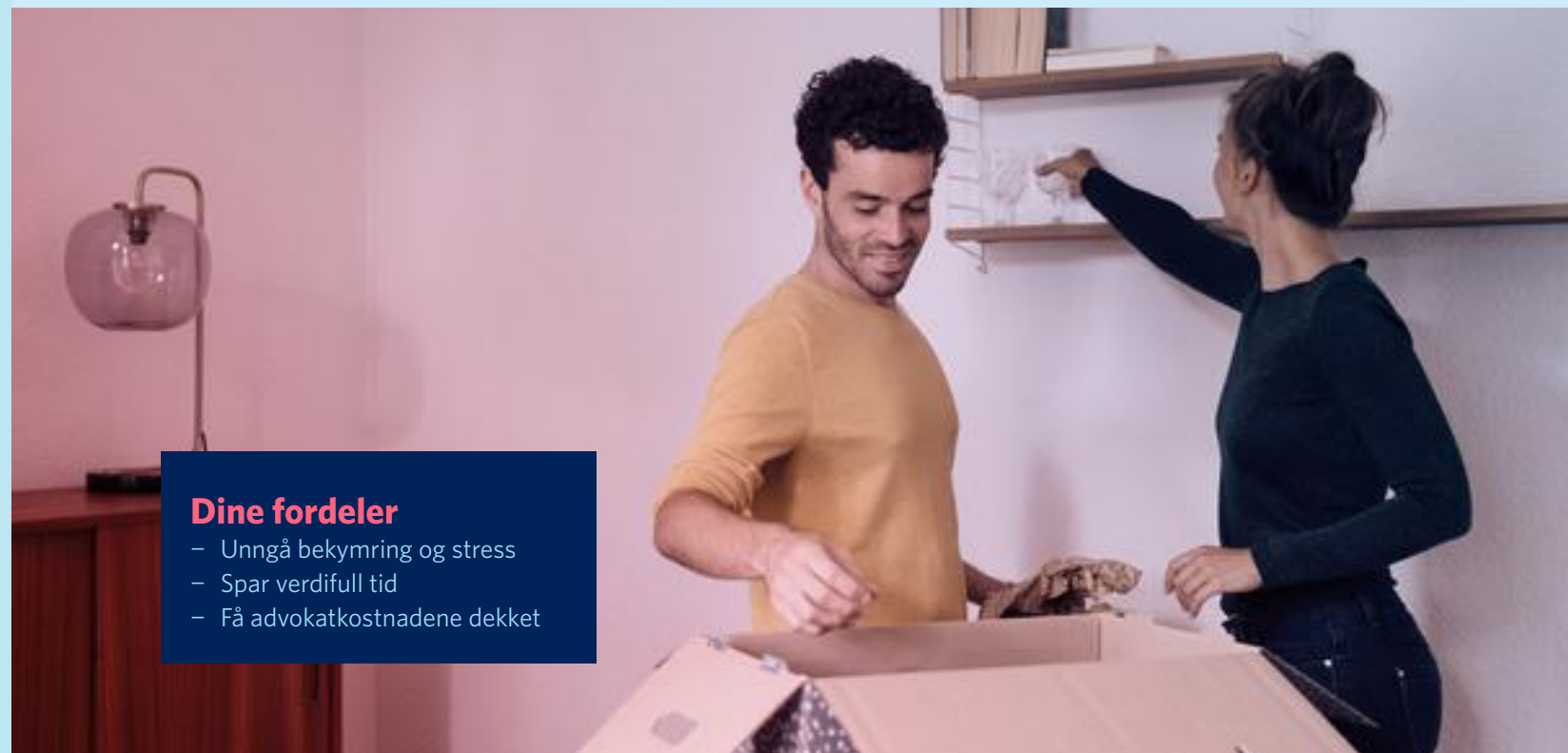
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

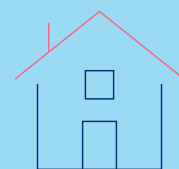
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Losbyveien 88, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 95, bnr. 8, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260120
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

450 07 094

sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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