

PROAKTIV

Oppgradert rekkehus med
flott utsikt, glimrende
solforhold & fine uteplasser

Nytt kjøkken, to bad/wc, to sov
+ innredet rom | Garasje

FINSTADRABEN 53



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

Oppgradert rekkehus med flott utsikt, glimrende solforhold & fine uteplasser | Nytt kjøkken, to bad/wc, to sov + innredet rom | Garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finstadrabben 53, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 76, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Andel fellesgjeld: 154.677,-

Totalpris: 6.073.073,-

Omkostninger: 18.396,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 4/2

BRA: 131 m²

BRA-i: 112 m²

Garasje/Parkering: Garasje i felles rekke på bakkeplan (merket 36). Finstadkollen Garasjelag har etablert eget ladeanlegg. Avtale må opprettes med Elway direkte. Borettslaget leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser.

Felleskostnader pr. mnd.: 6.131,-

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

Energimerke: Energiklasse: Gul D

Tomt: 41259.5 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
38	46	53	114
Informasjon om boligen	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

FINSTADRABBEN 53

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Oppgradert rekkehus med flott utsikt, glimrende solforhold & fine uteplasser | Nytt kjøkken, to bad/wc, to sov + innredet rom | Garasje

Velkommen til Finstadrabben 53! Familievennlig beliggenhet på Finstadjordet i rolige omgivelser med trygg og kort gangavstand til skole og barnhage

Et flott og oppgradert rekkehus over to plan med meget attraktiv beliggenhet, glimrende solforhold, utsikt og flere innbydende uteplasser. Boligen byr på en romslig stue med ildsted, nytt kjøkken i delvis åpen løsning og vaskerom/wc i hovedetasjen.

Fra stuen er det utgang til store terrasseområder med flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, samt en skjermet hage. Hele tre uteplasser sikrer ypperlige solforhold fra morgen til kveld. Inngangsetasjen består av hall, bad, bod, 2 soverom + innredet rom benyttet som soverom.

Det medfølger garasje plass i felles rekke. Lagringsplass i boder og på loft

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



FINSTADJORDET

Kommune: Lørenskog / **Område:** FINSTADJORDET

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

Beliggenhet

Velkommen til et flott rekkehus i Finstadrabben 53 på Finstadjordet. På en naturlig høyde i terrenget finner vi dette pent oppgraderte rekkehus med fin utsikt, glimrende solforhold og nydelige uteplasser. Oppgradert og oppdatert innvendig. Beliggende i et familietilpasset boligfelt, som er et eldorado for barnefamilier med bilfrie veier, lekeplasser rett utenfor døren og fine grøntområder. Med kort avstand til barnehager og barneskolen er det trygg vei for de minste.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Finstadlia Linje 110, 110E, 120	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 🚗 5.1 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 17 km
✈️ Oslo Gardermoen	33 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet Nbda Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	11 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	15 min 🚶
📦 Triaden Apotek	16 min 🚶

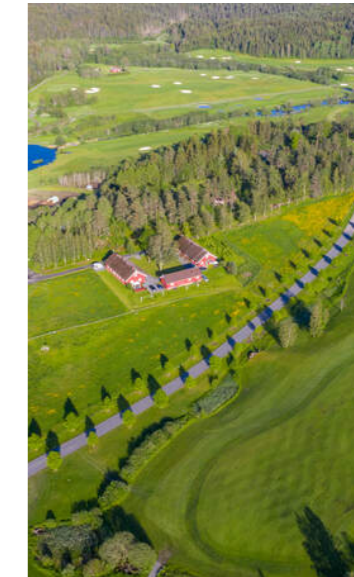
SPORT

🏃 Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏃 Finstad balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏃 SATS Triaden	15 min 🚶
🏃 Sporty 60+	16 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog Kommune Per O. Lunds ga...	11 min 🚶
--	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

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

Takt og Tone ligger på Røykås Vel.

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

Dine daglige innkjøp gjøres nærmest på Coop Extra Finstadjordet som ligger i kort gangavstand. Fra Finstadrabben er det kun 4 min kjøring til Lørenskog Senter (Triaden), eller ca. 900 meter å gå.

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

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



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

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

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

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4 km

BARNEHAGER

Finstad barnehage (0-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	13 min 1.1 km



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

Gangavstand til bussholdeplass. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 8 min unna. Med bil fra Finstadrabben tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 20 min til Oslo sentrum og 30 min til Gardermoen.

Bebyggelse

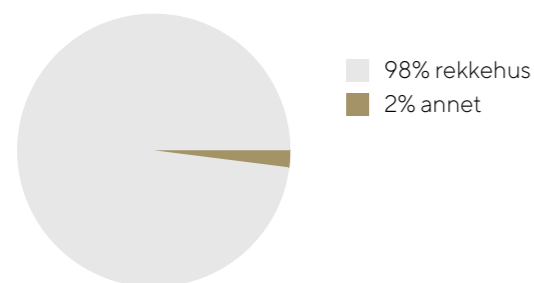
Området består hovedsaklig av rekkehusbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE







VELKOMMEN INN!

TERRASSEPLATTING PÅ
TOTALT CA. 46 KVM







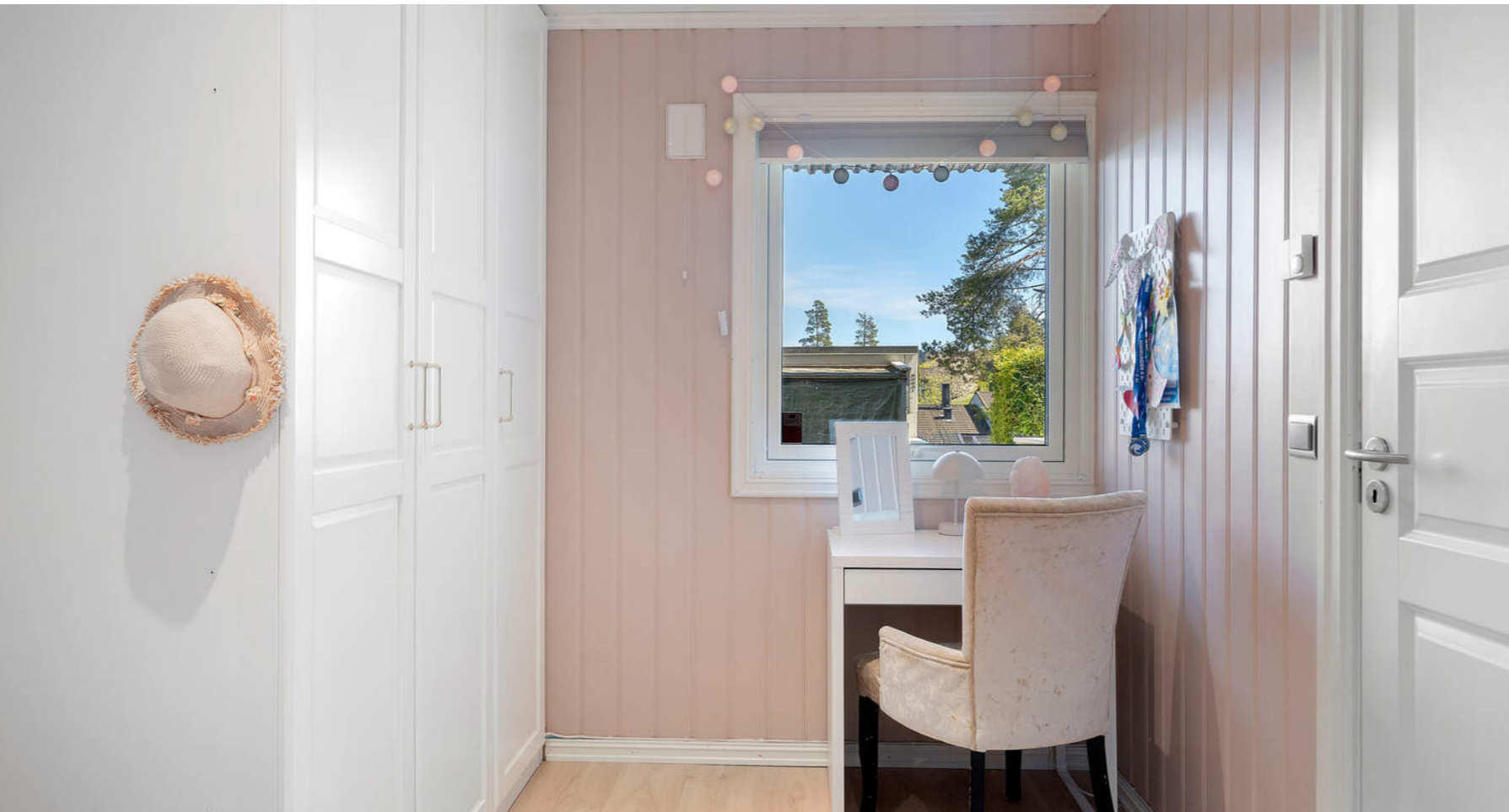


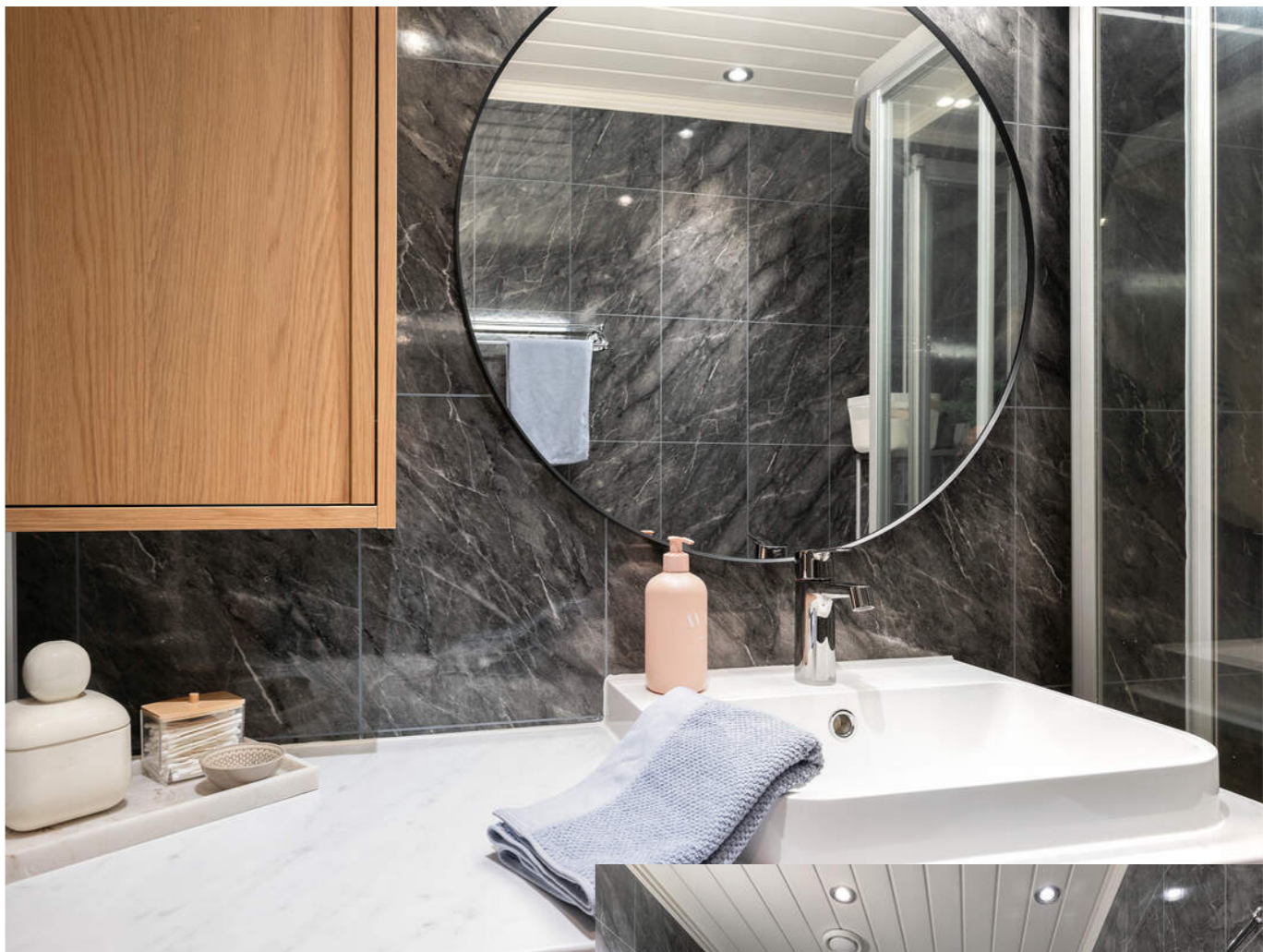
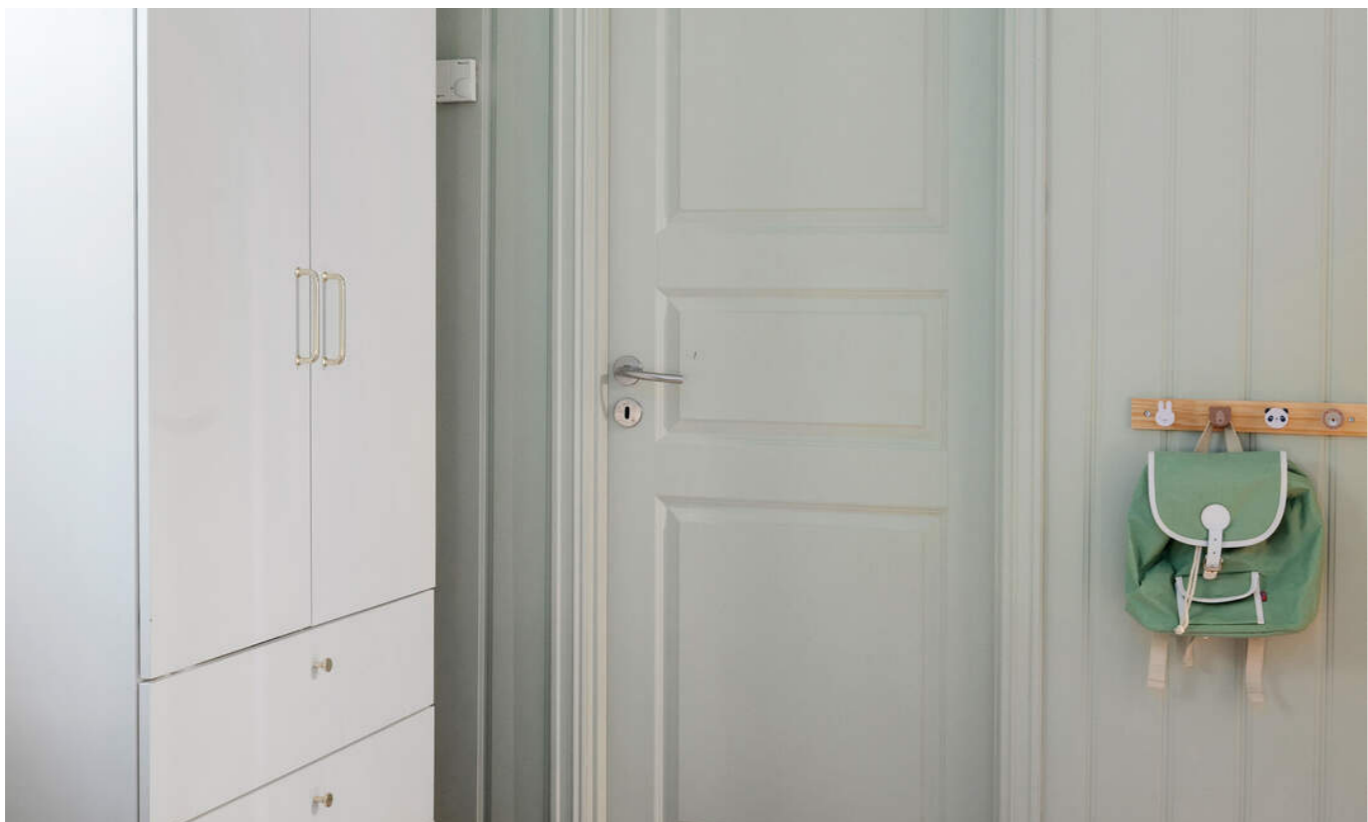












OPPGRADERT BADEROM I
UNDERETASJEN MED
GULVVARME



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen består av:

Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad/wc, 2 soverom + innredet rom og bod.

1. etasje: Stue m/trapp, kjøkken og vaskerom/wc.

Utgang fra stue til balkong på ca. 6 kvm samt terrasseplattning på ca. 29 kvm med videre adkomst til terrasseplattning på ca. 17 kvm.

Kryploft med tilgang via nedfellbar stige.

Sportsbod på 5kvm.

Garasje i felles rekke (merket 36).

Areal

Rekkehus

-1. underetasje:

BRA-I 56 m². Entré, hall m/trapp, bad/wc, soverom,

soverom 2, soverom 3, bod

BRA-E 5 m². Sportsbod

1. etasje:

BRA-I 56 m². Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom/wc

Garasje

1. etasje:

BRA-E 14 m². Garasje i felles rekke på bakkeplan. (merket 36)

Terrasse- og balkongareal

-1. underetasje: 25 m²

1. etasje: 52 m²

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

Bygnings sakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Beskrivelse av rom i boligen:

UNDERETASJE

Entré

Inngangen til rekkehuset er i underetasjen, hvor man kommer inn til en lys og innbydende hall med trapp opp til 1. etasje.

Entréen er utstyrt med skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tilknytning til hovedinngangen er det terrasse på ca. 25 kvm samt tilhørende sportsbod.

Soverom

Boligen har to soverom + innredet rom (benyttet som soverom) i underetasjen. Hovedsoverommet er på ca. 13 kvm og har god plass til dobbeltseng. Rommet er utstyrt med garderobeskap og har vindu ut mot terrassen ved hovedinngangen. Soverom II har fin størrelse som barnerom med plass til seng, leker og garderobeløsning. Innredet rom har godkjent størrelse på vindu, takhøyde og ventilasjon. God plass til seng, leker og oppbevaring i skyvedørgarderobe. Det er søkt og gitt tillatelse til større vindu i 2006. Rommet er betegnet som Bod/Lek i kommunens arkiver. Megler har sendt

inn henvendelse 8/5 og på nytt 19/5 til kommunen for avklaring av hva rommet er godkjent som. Grunnet datainnbrudd i kommunen er svar ikke mottatt p.t.

Baderom

Baderommet ble oppgradert i 2008 og har gulvbelegg, platekledd vegger og smartpanel i himling. Rommet er innredet med slett, lys baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett samt dusjkabinett med garnityr. Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Bod/Sportsbod

Det er en sportsbod på ca. 5 kvm ved inngangsparti. I tillegg er det en bod i underetasjen på a. 6 kvm for ekstra oppbevaringsplass.

1.ETASJE

Stue

Videre opp trappen fra underetasjen kommer man inn i en romslig stue med god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Det er ildsted og varmepumpe i stuen. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og en behagelig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasseplattning på ca. 29 kvm med videre adkomst til ytterligere terrasseplattning på ca. 17 kvm. Uteområdet byr på flere soner for både spisegruppe og loungeområde, og har gode solforhold samt skjermede omgivelser som gir en privat og hyggelig atmosfære. I tillegg er det installert boblebad som gjør uteplassen til et ekstra innbydende sted for avslapning året rundt. På motsatt side av stuen er det utgang til balkong på ca. 6 kvm.

Kjøkken

Videre fra stuen kommer man inn til kjøkkenet, som ligger i en egen krok med delvis åpen løsning mot oppholdsrommet. Dette gir en praktisk planløsning med naturlig tilknytning til stuen, samtidig som kjøkkenet får en skjermet plassering. Kjøkkenet fra 2025 har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate som gir et moderne uttrykk. Videre er kjøkkenet utstyrt med enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er også installert lekkasjesikring samt kjøkkenventilator med kullfilter.

Vaskerom/wc

Vaskerommet ble oppgradert i 2008 og innredningen ble fornyet i 2025. Rommet har gulvbelegg, platekledd vegger og smartpanel i himling. Videre er rommet utstyrt med slett, lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Byttet baderomsinnredning på badet i 1.etg.
- Installert varmefolie i gulv i forbindelse med oppussing av gang nede.
- Installert nye stikkontakter, lampepunkt og downlights i forbindelse med oppussing av kjøkken.
- Installert nytt blandebatteri med waterguard i forbindelse med nytt kjøkken.
- Nytt gipstak kjøkken.
- Nytt gipstak og gipsvegger i entré 1 etg.
- Nytt laminat gulv i hele boligen.
- Boligens overflater som vegger og tak er nymalt.
- Nytt kjøkken installert.
- Varmepumpe installert. Ny kurs til varmepumpe.
- Skiftet ytterdør i regi av borettslaget
- Borettslaget har utført spyling av alle avløpsrør i alle boenheter i desember 2025.

TV / Internett / Bredbånd

Get Kabel-TV/bredbånd (kollektiv avtale).

Utstyr fra Telia skal følge boligen ved salg.

Parkering

Garasje i felles rekke på bakkeplan (merket 36).

Finstadkollen Garasjelag har etablert eget ladeanlegg. Avtale må opprettes med Elway direkte.

Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet.

TAKST OG TILSTAND

Bygnings sakkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Fredag, 30. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, Byttet baderomsinnredning på badet i 1.etg.

Utført av svigerfar som er rørlegger, 2025.

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

Ja, Skiftet ytterdør i regi av borettslaget.

Firmanavn: Oslo entreprenør, 2025

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, Ny kurs til varmepumpe, installert varmefolie i gulv forbindelse med oppussing av gang nede.

Firmanavn: Flexibel elektro, 2025.

Installert nye stikkontakter, lampepunkt og downlights i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Firmanavn: Elektrikergruppen, 2025.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør

eller vannrør?

Ja, Borettslaget har utført spyling av alle avløpsrør i alle boenheter i desember 2025.

Firmanavn: Norva24 Gravco, 2025.

Installert nytt blandebatteri med waterguard i forbindelse med nytt kjøkken.

Firmanavn: Roger rør, 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt laminat gulv i hele boligen lagt av eier selv i 2025. Nytt gipstak kjøkken lagt av eier selv. Nytt gipstak og gipsvegger i entré 1 etg. Lagt av eier selv. Boligens overflater som vegger og tak er nymalt i 2025, utført av eier. Nytt kjøkken i 2025 installert av kvik Lillestrøm. Varmepumpe installert av AC sentret as i 2025. Elvia hadde el kontroll i 2025, alt i orden.

Tomtestørrelse

41 259 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har bruksrett til egen hage med bl.a. plen, busker, asfaltert sti m.m.

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

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe. Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og ildsted. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og

glør ved bruk av sotluken.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Naturlig konsekvens av alder.

- Utvendig > Balkongdører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer: Gjelder balkongdøren mot balkongen. Beslaget ved terskelen har sklidd ned fra terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt. Gjelder balkongdøren mot terrassen. Døren henger noe og subber i terskelen.

- Utvendig > Utvendige trapper - herunder råteskadet kledningsbord på boden: Rekkverket ved utvendig trapp er løst. Ved befaring ble det registrert råteskader i panelet/konstruksjonen hvor rekkverket er festet, noe som har ført til svekket innfesting og redusert stabilitet på rekkverket. TG2 settes på bakgrunn av nedsatt funksjon og behov for vedlikehold/utbedring.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i hovedsoverrommet i underetasjen på ca 18 mm.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det ble ved måling i hulrom og svill, ikke avdekket fukt, men konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon (innvendig påforing og isolering). Ved hulltaking ble det avdekket typisk «kjellerlukt» fra hullet. Dette vitner om at noe er fuktig, selv om dette ikke ble avdekket av måling.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Store deler av vannrørnettet er skjult, og materiale, utførelse og alder er i hovedsak ukjent. Det foreligger faktura fra 2008 som omtaler diverse rørarbeider i forbindelse med oppgradering av bad, men dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å fastslå om hele rørsystemet ble skiftet ut eller hvilke deler arbeidene omfattet. Det er også opplyst om arbeider på kjøkkenet i 2025 (kran og waterguard) dette foreligger det kvittering for. Anlegget vurderes samlet som delvis udokumentert.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Store deler av avløpsanlegget er skjult, og materiale, utførelse og alder er i hovedsak ukjent. Det foreligger faktura fra 2008 som omtaler diverse rørarbeider i forbindelse med oppgradering av bad, men dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å fastslå om hele avløpsanlegget ble skiftet ut eller hvilke deler arbeidene omfattet. Det er også opplyst om arbeider på kjøkkenet i 2025 dette foreligger det kvittering for. Anlegget vurderes samlet som delvis udokumentert.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK

400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren består av betongkonstruksjoner under terreng med innvendig påforing/utlektning. Konstruksjonen er i sin helhet skjult bak innvendige overflater og terreng, og det foreligger derfor ingen muligheter for kontroll og teknisk vurdering av selve grunnmuren ved befaring. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Konstruksjonstypen erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk dersom fuktsikring, drenering eller ventilering ikke fungerer tilfredsstillende. Eventuelle skader eller avvik vil i mange tilfeller først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller graving mot grunnmur. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er satt fordi grunnmuren ikke har vært tilgjengelig for reell inspeksjon eller vurdering utover indirekte observasjoner på overflater.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Fallforhold ved grunnmur er ikke mulig å kontrollere i sin helhet, da terrenget langs grunnmuren er tildekket av terrassekonstruksjoner. Visuell vurdering og kontroll av terrengfall, overflateavrenning og eventuell oppsamling av vann mot grunnmur er derfor umulig. Det kan ikke utelukkes at det forekommer lokale områder med utilstrekkelig fall eller økt fuktbelastning under terrassekonstruksjonen. Slike forhold kan over tid gi økt belastning på drenering og utvendig fuktsikring uten at dette er synlig ved normal befaring. Eventuelle skjulte forhold vil først kunne avdekkes ved demontering eller nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

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 bygningsstakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1.etasje. Plate på mark i betong mot terrenget i underetasjen.

Elementpipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1.etasje. Feieluke i garderobe/bod i underetasjen. Gulvet er av laminat. Veggene har malteplater. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede var tatt hull av en tidligere takstmann. Jeg benyttet meg av samme hullet. Det ble påvist avvik i konstruksjonen. Hullet var tatt fra boden i underetasjen Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Innvendig har boligen profilerte dører.

UTVENDIG

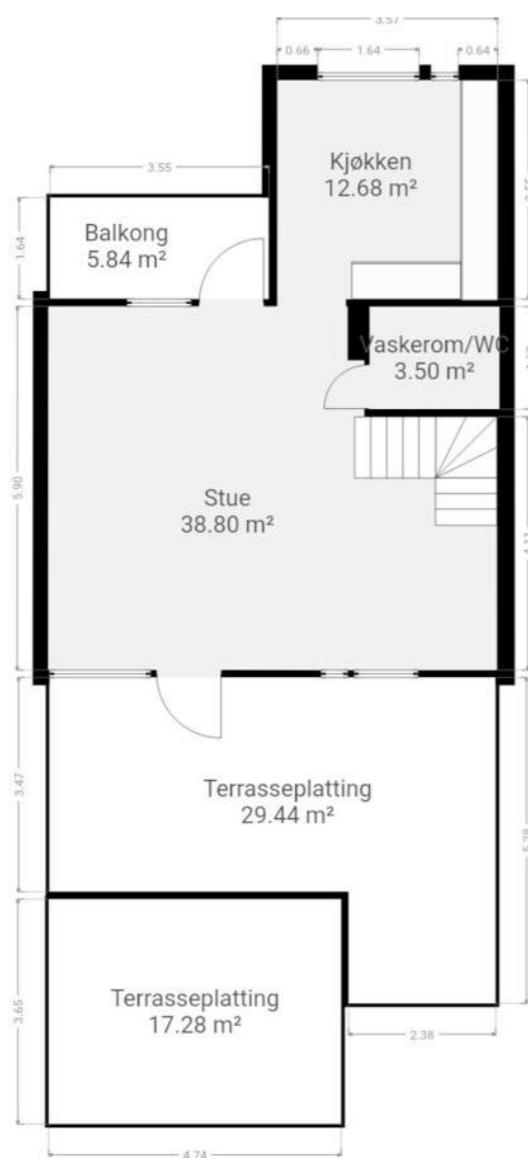
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ved tilfeldig kontroll(fra terrassen i 1.etasje), ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det er avdekket en sløye/lekt bak kledningen som den gang fungerte som musehinder. 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. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luftespalter i gesims. Adkomst til kaldloft via loftsluke i 1.etasje. Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll): Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Terrasse/terrasseplattinger i trevirke med adkomst fra/ved inngangspartiet i 1.etasje. Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje. Terrasseplattning med adkomst fra stuen i 1.etasje. Utvendig tretrapp med adkomst fra gateplan til terrassen ved inngangspartiet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skjulte vannrør av ukjent materiale og alder. Inntak og stoppekran bak luken utenfor badet i underetasjen. Avløpsrør antatt av plast eller lignende. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via innspeksjonsluke i underetasje(ved stoppekran). Vurderingen er basert avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat på loftet. Tilluft til oppholdsrommene og avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Luft/luft varmpumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i 1.etasje. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen i underetasjen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende

PLANTEGNINGER

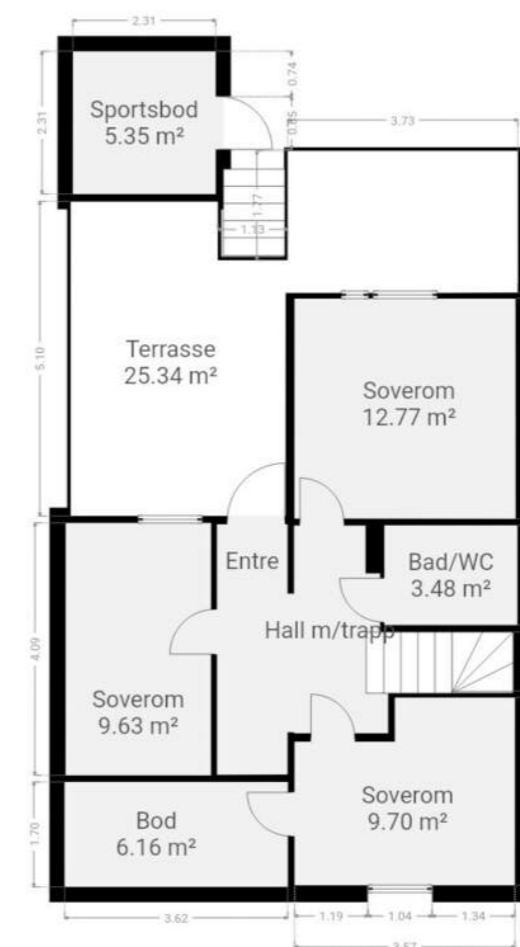
1. etasje



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

PLANTEGNINGER

Underetasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

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

Det er eget garasjelag i borettslaget. Årlig avgift er kr. 2000,- for 2025/2026

Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd, stort kr 1 352 586 som overføres til opptjent egenkapital i balansen. Generalforsamlingen 19.04.2023 vedtok at ved overskudd skal 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) overføres til et vedlikeholdsfond. Videre at 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) skal benyttes til nedbetaling av gjeld. Dette vil bli foretatt når årsregnskapet for 2025 er godkjent.

Disponible midler

Disponible midler utgjør kr 1 631 877 pr. 31.12.2025, mot kr 1 394 439 året før. Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Årsberetning 2026

Styret har hatt fortløpende kontakt med håndverkere for å utbedre skader på bygningsmassen, samt de deler av det elektriske anlegget/rørsystemet som borettslaget har ansvar for iht. vedtektene. I løpet av 2025 har styret hatt stort fokus på håndtering av vannlekkasjer fra tak, samt mur. Dette har krevd tett oppfølging med beboere, entreprenører og forsikringsselskap. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, men vi har fått oversikt og utbedret en rekke av dem. Kun de største vedlikeholdsutbedringene på andelsenheter er nevnt i denne oversikten.

- Kompostbingen har vært tømt seks ganger.
- Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger
- Høst/vår 25 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppeltønnene, samt fjernet is etter behov.
- Vår/Høst 25 Lillestrøm trefelling beskåret og felt trær som var til besvær, samt trimmet hekk mm.
- Høst 25 Vedlikeholdspyling av avløpsrør
- Høst 25 Lekeplasskontroll etterfulgt av rapport med nødvendig utbedringer (utbedres våren 26).
- Høst 25 Gjennomført undersøkelser av synkehull på området i samarbeid med kommunen, blant annet sett i sammenheng med eksisterende vannledninger. Ett synkehull i asfalten ved kum og vannledning langs veien ved øvre garasjerekke og snuplass er utbedret.

Mål for 2026

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

Parkering

Parkerings situasjonen på borettslagets område er ikke endret vesentlig fra tidligere år, og det er fortsatt knapt om plasser. Det har vært tidvis venteliste gjennom 2025 og mye utskiftninger. Det er få muligheter for å utvide parkeringsarealet. Per 24.02.26 ingen på venteliste.

Felleskostnader pr. mnd

6.131,-

Felleskostnader inkluderer

Pipetillegg: 18 kr pr. md.

Vedlikeholdsfond: 90 kr pr. md.

Felleskostnader: 6 023 kr pr. md. (grunnpakke tv/internett, kommunale avg, forretningsførsel, bygningsforsikring, styrearbeid m.m)

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Andel fellesgjeld

154.677,- per mandag, 27. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og villkår:

Låne nummer: 98207719196, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 267

Saldo per 27-04-2026: kr 16901327.00

Andel av saldo: kr 100103.36

(siste termin 30-07-2048)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Låne nummer: 98208201883, OBOS-banken AS

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 133

Saldo per 27-04-2026: kr 9212500.00

Andel av saldo: kr 54574.20

(siste termin 30-05-2037)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenr.: 98208201891, OBOS-banken AS

Lånetype: Serielån

Rentesats: 0,00%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 30.12.2025

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

Andel fellesformue

11.960,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Vedtatte kostnadsøkninger:

De ordinære felleskostnadene økte med 8% fra april 2026.

Pipetillegg økte samtidig fra kr 15 til kr 18 for de som har pipe.

Låneopptak: Ingen kjente låneopptak, men styret vurderer om det skal gjøres noe med takene. Det fremkommer ingen vedtatte økninger/arbeider fra årets generalforsamling. Protokoll er vedlagt salgsoppgraden.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget med meldefrist 28.05.26 kl. 23:59. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer 3056598

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.359.213,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.436.852,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

3.705,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt vil bli innkrevd gjennom felleskostnadene (2 ggr/år). Andelen betaler kr. 3705,- for 2026.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS kr 500,-
Årsavgift garasjelaget kr 2000,- for 2025/2026

Diverse

Samarbeidspartnere

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Tirsdag, 12. desember 1978

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest, datert 12.12.1978.

Det foreligger godkjent tiltak for innsetting av vindu i rom benevnt som bod/lek i 2006.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 07.06.2006, men det er avvik fra disse:

Soverommet i underetasjen i tilknytning til boden er opprinnelig også bod/lek, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et soverom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Dersom rommene lovlig skal benyttes som primærareal (rom for varig opphold), vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Det er sendt henvendelse til kommunen både 8/5 og 19/5 med spørsmål om hva rommet er godkjent som. Det er ikke gitt tilbakemelding p.t. grunnet hacking av kommunens IT-systemer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1977/9112-1/8 03.11.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 98

BNR: 1

SKYLDELINGS-FORRETNING

2020/1342109-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0230 GNR: 98 BNR: 76

2024/162869-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3029 GNR: 98 BNR: 76

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Nedre Finstad (plan-ID 1975004). I denne planen er et delareal på 39 840 kvm av eiendommen regulert til konsentrert småhusbebyggelse.. 18.08.1975

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.03.2023. Et delareal på 40 098 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er pågående planarbeid i området. Dette gjelder detaljregulering for 'Gang- sykkelforbindelse Losbyveien - Finnstad skole' (plan-ID 2022004), som har status 'Planlegging igangsatt'.

Vei/Vann/Avløp

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Siste tilsyn av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 02.04.2025 - Tilsyn uten avvik

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

Grunnboksdato

Lørdag, 31. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 900 000,00 (Prisantydning)

154 677,00 (Andel av fellesgjeld)

6 054 677,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 064 173,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 073 073,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 avgis 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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 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 egenerklæringskjema 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.

Kjøkkenlampe og vegghylle på kjøkken medfølger ikke.

Eier

Charlotte Nilsen
Sebastian Jales

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 116 040,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 - markedsplaner 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.

Kjerneinformasjon

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.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.






Dato salgsoppgave
20.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Rekkehus
-  Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 98, bnr. 76
-  # Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 Rapportdato: 08.05.2026 Oppdragsnr.: 20000-1884

Eiendomsverdi ref nr: EF6538

Autorisert foretak: Verdicto 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 bygningsakkverdige 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. Bygningsakkverdige 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 bygningsakkverdigs 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 bygningsakkverdige 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

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggtknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto 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@verdicto.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 2 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 3 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 4 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1977 og er med det ca 49 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men enkelte forhold er kommentert under bygningsdelene og det må forventes oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar;

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

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

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

Ved tilfeldig kontroll(fra terrassen i 1.etasje), ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det er avdekket en sløffe/lekt bak kledningen som den gang fungerte som musehinder.

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

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

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Terrasse/terrasseplattinger i trevirke med adkomst fra/ved inngangspartiet i 1.etasje.

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

Terrasseplattning med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Kommentar;

Terrassene og balkongen fremstår med helt normal slitasje.

Utvendig tretrapp med adkomst fra gateplan til terrassen ved inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Kommentar;

De fleste overflater i boligen er oppgradert i dagens eiers botid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1.etasje. Plate på mark i betong mot terrenget i underetasjen

Kommentar 1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet midt i stuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er ca 12mm avvik registrert (målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Kommentar underetasje;

Laseren ble plassert på hovedsoverrommet og soverommet nærmest inngangspartiet. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt.

Elementpipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1.etasje. Feieluke i garderobe/bod i underetasjen

Kommentar;

Pipen er fra byggeåret, men ildstedet ble montert av tidligere eier i 2008, ifølge eier.

Gulvet er av laminat. Veggene har malteplater. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede var tatt hull av en tidligere takstmann. Jeg benyttet meg av samme hullet. Det ble påvist avvik i konstruksjonen. Hullet var tatt fra boden i underetasjen

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;
Gulvbelegg, plater vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008, ifølge tidligere salgsoppgave.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 105 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede var en luke med mulighet for inspeksjon og fuktmåling i svill. Fuktmåling utført via luken utenfor badet (med stoppekran).

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.

Vaskerom/WC;
Gulvbelegg, plater vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri.
Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert ved innredningen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008, ifølge tidligere salgsoppgave.

Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Lekkasjesikring. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Skjulte vannrør av ukjent materiale og alder. Inntak og stoppekran bak luken utenfor badet i underetasjen.

Avløpsrør antatt av plast eller lignende. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i underetasje (ved stoppekran). Vurderingen er basert avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat på loftet. Tilluft til oppholdsrommene og avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Kommentar;
Anlegget ble rengjort i 2023, ifølge tidligere salgsoppgave. Dagens eier skiftet filter i anlegget i april 2026. Filter skiftes hver 6 mnd, ifølge eier.

Luft/luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i 1.etasje.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette. Plate på mark i betong og grunnmur under terreng i betong. Påforet innvendig.

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

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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er satt fordi grunnmuren ikke har vært tilgjengelig for reell inspeksjon eller vurdering utover indirekte observasjoner på overflater. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 5 av 32

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 6 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

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

Soverommet i underetasjen i tilknytning til boden er opprinnelig også bod, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et soverom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Dersom rommene lovlig skal benyttes som primærareal (rom for varig opphold), vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

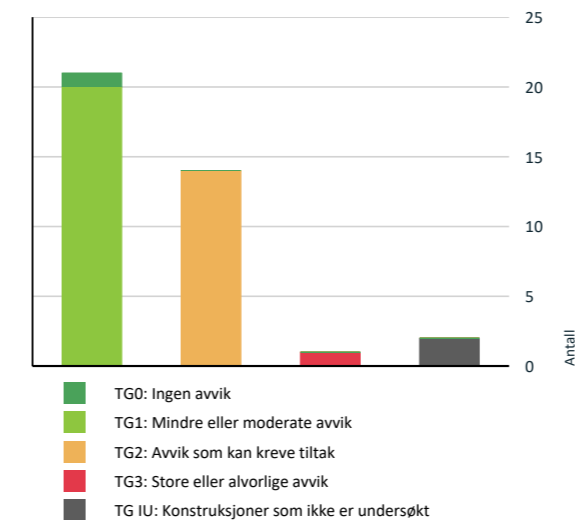
Side: 7 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

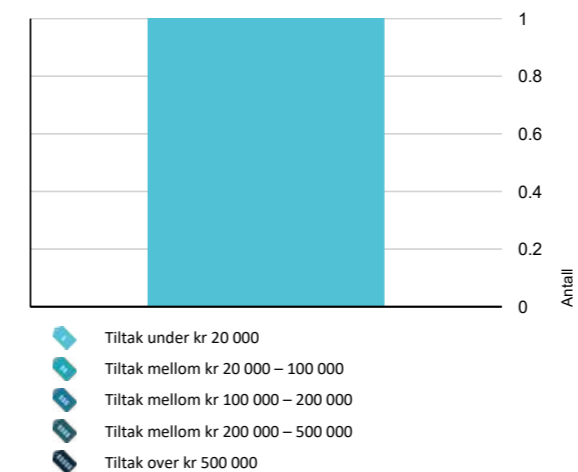
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 8 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

1 TO 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper - herunder råteskadet kledningsbord på boden [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 9 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
1978	Basert på ferdigattesten

UTVENDIG

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Kommentar;

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

Årstall: 1991 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 1991 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Ved tilfeldig kontroll(fra terrassen i 1.etasje), ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det er avdekket en sløyfe/lekt bak kledningen som den gang fungerte som musehinder.

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 råteskadet 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen bør holdes under jevnlig oppsikt, særlig på værutsatte fasader. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold vil bidra til å opprettholde funksjon og begrense videre skadeutvikling. Manglende vedlikehold over tid kan medføre økt slitasje og behov for mer omfattende utskifting.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 10 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

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

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre(2 stk).

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Gjelder balkongdøren mot balkongen. Beslaget ved terskelen har sklidd ned fra terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Punkt 2;

Gjelder balkongdøren mot terrassen. Døren henger noe og subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Mangelfullt beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfuktning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Punkt 2;

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

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Beslaget ved terskelen har sklidd ned.

TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/terrasseplattinger i trevirke med adkomst fra/ved inngangspartiet i 1.etasje.

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

Terrasseplattning med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Kommentar;

Terrassene og balkongen fremstår med helt normal slitasje.

TO 2 Utvendige trapper - herunder råteskadet kledningsbord på boden

Beskrivelse

Utvendig tretrapp med adkomst fra gateplan til terrassen ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket ved utvendig trapp er løst. Ved befaring ble det registrert råteskader i panelet/konstruksjonen hvor rekkverket er festet, noe som har ført til svekket innfesting og redusert stabilitet på rekkverket. TG2 settes på bakgrunn av nedsatt funksjon og behov for vedlikehold/utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

or å lukke avviket, må rekkverket og panelen/trevirket med innfestingen utbedres. Løst rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risikoen for fall eller personskaade dersom rekkverket belastes. Forholdet vurderes også som et HMS-avvik knyttet til sikker bruk av trappen. Det anbefales å utbedre råteskadede bygningsdeler og etablere ny, solid innfesting av rekkverket.

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Kommentar;

De fleste overflater i boligen er oppgradert i dagens eiers botid.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1.etasje. Plate på mark i betong mot terrenget i underetasjen

Kommentar 1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet midt i stuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er ca 12mm avvik registrert (målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Kommentar underetasje;

Laseren ble plassert på hovedsoverrommet og soverommet nærmest inngangspartiet. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i hovedsoverrommet i underetasjen på ca 18 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

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

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1.etasje. Feieluke i garderobe/bod i underetasjen

Kommentar;

Pipen er fra byggeåret, men ildstedet ble montert av tidligere eier i 2008, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 13 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

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

Kostnadestimat / forbehold:

Kostnaden for montering av sotlukestein vil normalt være begrenset, og enkle løsninger kan ofte ligge i området rundt noen tusen kroner. Pris vil imidlertid variere avhengig av type skorstein, dimensjoner og hvilken løsning som er egnet for den aktuelle pipa.

Det presiseres at dette kun er et grovt, erfaringsbasert anslag. Endelig kostnad må avklares med fagperson etter nærmere vurdering på stedet. Eventuelle tilpasninger, behov for spesielløsninger eller øvrige utbedringer kan medføre høyere kostnader enn angitt.

Kostnadestimat: Under 20 000

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av laminat. Veggene har malteplater. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede var tatt hull av en tidligere takstmann. Jeg benyttet meg av samme hullet. Det ble påvist avvik i konstruksjonen. Hullet var tatt fra boden i underetasjen

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det ble ved måling i hulrom og svill, ikke avdekket fukt, men konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon (innvendig påføring og isolering). Ved hulltaking ble det avdekket typisk «kjellerlukt» fra hullet. Dette vitner om at noe er fuktig, selv om dette ikke ble avdekket av måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerlukt fra konstruksjonen indikerer at det kan forekomme fuktpåvirkning eller begrenset uttørring i konstruksjonen, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringdagen. Konstruksjonstypen er kjent som en risikokonstruksjon med begrenset mulighet for naturlig uttørring, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Forholdet må sees i sammenheng med bygningsdelen fuktsikring og drenering. Bygget er fra 1977, og det kan ikke utelukkes at forholdet helt eller delvis skyldes aldrende drenering eller fuktbelastning mot grunnmur. Det anbefales videre oppfølging og vurdering av konstruksjonen dersom lukt, fukt eller andre symptomer utvikler seg over tid. Eventuelle tiltak knyttet til drenering eller fuktsikring kan være borettslagets ansvar og bør avklares nærmere.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 14 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, plater vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps bløndebatteri. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008, ifølge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 105 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 15 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Ny innredning montert i regi av dagens eier i 2025. Øvrig innredning fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede var en luke med mulighet for inspeksjon og fuktmåling i svill. Fuktmåling utført via luken utenfor badet (med stoppekran).

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.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 16 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling foretatt
6/5-2026

1.ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, plater vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert ved innredningen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2008, ifølge tidligere salgsoppgave.

1.ETASJE > VASKEROM/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM/WC

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM/WC

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 17 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

1.ETASJE > VASKEROM/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbånd og terskel for tilluft.



1.ETASJE > VASKEROM/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fuktsøk foretatt 6/5-
2026

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og platetopp. Lekkasjesikring.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 18 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har nedfelt ventilator med kullfilter-/omluftsløsning. Det er ikke registrert synlig løsning for tilbakeføring eller overstrømning av den filtrerte luften til rommet, som for eksempel ventilert sokkel eller tilsvarende utlufting. Løsningen fremstår derfor som mangelfull eller uavklart ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig overstrømningsmulighet kan føre til redusert funksjon på kullfilterløsningen, dårligere sirkulasjon av rensert luft og svekket ventilering av matos og fukt ved bruk av koketoppen. Det anbefales å få kontrollert løsningen og avklart hvordan omluft er tenkt tilbakeført til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Skjulte vannrør av ukjent materiale og alder. Inntak og stoppekran bak luken utenfor badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av vannrørlegget er skjult, og materiale, utførelse og alder er i hovedsak ukjent. Det foreligger faktura fra 2008 som omtaler diverse rørarbeider i forbindelse med oppgradering av bad, men dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å fastslå om hele rørsystemet ble skiftet ut eller hvilke deler arbeidene omfattet. Det er også opplyst om arbeider på kjøkkenet i 2025 (kran og waterguard) dette foreligger det kvittering for. Anlegget vurderes samlet som delvis udokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når vannrør er skjult og dokumentasjon på deler av utførelse, materiale og alder mangler, er det vanskelig å vurdere restlevetid og teknisk tilstand. Eventuelle svakheter eller lekkasjer kan utvikle seg skjult over tid uten at dette oppdages tidlig. Det anbefales å fremskaffe eventuell ytterligere dokumentasjon dersom dette finnes. Ved fremtidige oppgraderinger eller ved symptomer på lekkasje/funksjonssvikt anbefales nærmere kontroll av røranlegget utført av fagperson.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør antatt av plast eller lignende. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i underetasje (ved stoppekran). Vurderingen er basert avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av avløpsanlegget er skjult, og materiale, utførelse og alder er i hovedsak ukjent. Det foreligger faktura fra 2008 som omtaler diverse rørarbeider i forbindelse med oppgradering av bad, men dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å fastslå om hele avløpsanlegget ble skiftet ut eller hvilke deler arbeidene omfattet. Det er også opplyst om arbeider på kjøkkenet i 2025 dette foreligger det kvittering for. Anlegget vurderes samlet som delvis udokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 19 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Når avløpsrør er skjult og dokumentasjon på utførelse, materiale og alder mangler, er det vanskelig å vurdere restlevetid og teknisk tilstand. Eldre eller skjulte avløpsrør kan over tid få redusert funksjon som følge av slitasje, sprekkdannelse, lekkasjer eller oppbygging av avleiringer. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult over tid uten at dette oppdages tidlig. Det anbefales å fremskaffe eventuell ytterligere dokumentasjon dersom dette finnes. Ved symptomer som lukt, dårlig avrenning eller fukt anbefales nærmere kontroll av avløpsanlegget utført av fagperson.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat på loftet. Tilluft til oppholdsrommene og avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Kommentar:

Anlegget ble rengjort i 2023, ifølge tidligere salgsoppgave. Dagens eier skiftet filter i anlegget i april 2026. Filter skiftes hver 6 mnd, ifølge eier.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Ja

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 20 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Svar:

Ny kurs til boblebad ute gjort i 2017 av tidligere eier, er dokumentasjon i boligmappe.

Ny kurs til varmepumpe gjort av elektriker i vårt eie, dokumentasjon i boligmappe.

Nytt elektrisk arbeid i forbindelse med varmemåle i gang gjort i vårt eie av elektriker, dokumentasjon vedlagt.

Nytt elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkken gjort i vårt eie av elektriker, dokumentasjon vedlagt fra boligmappe.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Svar: Ja. Vedlagt fra boligmappe.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2025 og saken er registrert som avsluttet hos Elvia. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befarings. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

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

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

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 21 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

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

TO 4 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Kommentar:

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

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

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

TO 4J Terrengforhold

Beskrivelse

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

Kommentar:

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

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

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 22 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Balkong:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 100 cm. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Innvendig trapp:

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

Utvendig trapp:

Det er håndløper på utvendig trapp, men dette er løst og det er råteskader i innfestingen. Se bygningsdelen utvendige trapper.

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

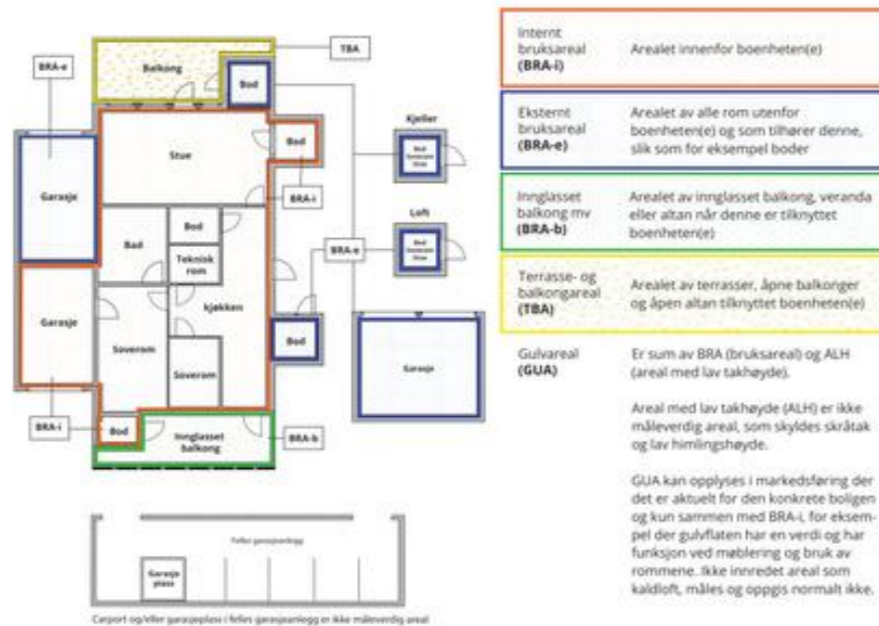
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 25 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	56	5		61	25
1. etasje	56			56	52
Garasje i felles rekke på bakkeplan		14		14	
SUM	112	19			77
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Sportsbod	
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom/wc		
Garasje i felles rekke på bakkeplan		Garasje i felles rekke på bakkeplan (merket 36)	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommet i underetasjen i tilknytning til boden er opprinnelig også bod, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et soverom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Dersom rommene lovlig skal benyttes som primærareal (rom for varig opphold), vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2025;

- Kjøkken
- De fleste overflater i boligen
- Ny innredning på badet i underetasjen
- Ny varmepumpe
- Ytterdør
- Elektrisk anlegg og røropplegg delvis oppgradert i denne sammenheng.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 26 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kato Malvik Charlotte Nilsen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	98	76		0	41259.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finstadrabben 53

Hjemmelshaver

Finstadkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1089/Finstadkollen Borettslag	947854410	1089	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Charlotte Nilsen, Sebastian Jales

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	11 960 31.12.2025	154 677 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 27 av 32

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 402 000	1978

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 28 av 32

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	27.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	29.04.2026	Dato siste feiing: 02.04.2025 Dato siste tilsyn: 02.04.2025 - Tilsyn uten avvik	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.10.1975	Plan og fasadetegninger uten datering	Gjennomgått	3	Nei
Meglerbrev	27.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	01.08.2017	Montering av ny 25A kurs til boblebad.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	09.11.2025	Kjøkken og jordfeilbryter gang. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	15.06.2025	Ny kurs til varmpumpe på balkong. Spoton	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	30.05.2025	Levering og montering av varmpumpe	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	07.11.2025	Tilkobling kjøkken, inkl dbl vannstoppeventil og tilkobling av opvm	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.10.2003	Skiftet el-tavle-Sluttkontroll bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	26.08.2008	Div.rørarbeider på bad	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	12.12.1978		Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse til tiltak	26.06.2006	Montering av vindu i underetasjen	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	19.05.2026	
3	19.05.2026	Mindre presiseringer etter kommentar på epost fra eier 19/5-2026
4	20.05.2026	Mindre presisering avløpsrør etter epost fra kunde 19/5-2026

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 29 av 32

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 30 av 32

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 31 av 32

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EF6538>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1884

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 32 av 32

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET

27 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Finstadrabben 53	Finstadrabben 53	

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?

Januar 2025

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.

Januar 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3056598

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Charlotte

Selger

Jales, Sebastian

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet baderomsinnredning på badet i 1. etg. Utført av svigerfar som er rørlegger.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ytterdør i regi av borettslaget. Utført av Oslo entreprenør. Styret har kvittering.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo entreprenør

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

**Kjeller**

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2025
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kurs til varmpumpe som ble installert i 2025.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Flexibel elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2025
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert varmemefolie i gulv i forbindelse med oppussing av gang nede.

Side 3



- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Flexibel elektro
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**
2025
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert nye stikkontakter, lampepunkt og downlights i forbindelse med oppussing av kjøkken.
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektrikergruppen
- 10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2025
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Borettslaget har utført spyling av alle avlopsrør i alle boenheter i desember 2025.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Norva24 Gravco
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

Side 4



13.2.2 **Årstall**
2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert nytt blandedbatteri med waterguard i forbindelse med nytt kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Roger rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger**23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja Nei25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei27 **Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger**31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skriv opplysningene her:**

Nytt laminat gulv i hele boligen lagt av eier selv i 2025.
 Nytt gipstak kjøkken lagt av eier selv.
 Nytt gipstak og gipsvegger i entré 1 etg. Lagt av eier selv.
 Boligens overflater som vegger og tak er nymalt i 2025, utført av eier.
 Nytt kjøkken i 2025 installert av kvik Lillestrøm. (Har kvittering)
 Varmepumpe installert av AC sentret as i 2025 (har kvittering)
 Elvia hadde el kontroll i 2025, alt i orden.

Side 6



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 23567421

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Charlotte Nilsen	2026-04-27	Sebastian Jales	2026-04-28
Identification		Identification	
 Charlotte Nilsen		 Sebastian Jales	



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

HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Charlotte Nilsen
Sebastian Jales

27/04-2026
20:38:32
28/04-2026
13:39:33

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

1. INNLEDNING

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

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Brudd på husordensregler utgjør mislighold og kan medføre pålegg om salg av andelen.

Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av de øvrige i husstanden. Styret i borettslaget er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglene.

2. FELLE UTEOMRÅDE

Det pålegger oss å bidra til at borettslagets grøntareal blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, samt fellesarealene.

Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og parsellgrenser skal ikke endres uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

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

Alle beboere plikter å kjenne til hvor leilighetens og rekkens hovedkran er, slik at de kan stenges ved behov. Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

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

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

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

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

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

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

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

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Vi bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg o.l., med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig. Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Ved fest eller støy utover dette tidsrommet skal nabovarsel gis i god tid. Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til kl. 08.00, og på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor

5. SØPPEL

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

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

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

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

7. FORANDRINGER M.V.

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

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

8. DUGNAD

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

9. FELLESENTENNEANLEGG

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

10. RUNDSKRIV OG HENVENDELSER

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

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

11. DYREHOLD

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

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

12. FYRVERKERI

Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn: Finstadrabben.....

Dyrets navn:

Rase.....

Jeg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Finstadkollen Borettslag:

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

Lørenskog den Underskrift

Protokoll til årsmøte 2026 for FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854410

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Erik Braathen (OBOS) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Hans Jesper Thorsø er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig godkjent

6. Fastsettelse av honorar til styret

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000.

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Syret anbefaler at husordensreglene punkt 4 foreslås endret til følgende:

a) Nattero

Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. 23:00–07:00.

Det oppfordres til at det skal råde en viss kveldsro fra kl. 20:00–23:00.

b) Oppussings-/håndverksarbeid som medfører støy, støyende/sjenerende hobbyvirksomhet og musikk-/sangøvelser kan utføres på følgende tidspunkter:

- Hverdager: 07:00–20:00
- Lørdager: 10:00–18:00
- Søn-/merke-/helligdager: Ikke tillatt

Ved støyende oppussing skal naboer varsles.

Ekstra støyende oppussing, som for eksempel pigging av betong, skal skje mellom:

- 08:00–16:00 på hverdager
- 10:00–16:00 på lørdager

Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 4 endres iht. styrets innstilling

✓ Vedtatt. 27 stemte for forslaget

9. Forslag om endring av vedtektene – Vedlikeholdsansvar for boder

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

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

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

Formålet med endringen er å:

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

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

Styrets innstilling

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

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

Borettslaget har ikke vedlikeholds- eller utbedringsplikt for slike boder.

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

10. Forslag om vedtektsendring – Presisering av vedlikeholdsansvar for boder

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Søren Riis Clemensen

Følgende stilte til valg:
Søren Riis Clemensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stine Eriksson Dyver

Følgende stilte til valg:
Stine Eriksson Dyver

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Przytula Dokken
Bena Hani Hashem

Harald Aannestad

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

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Søren Riis Clemensen

Følgende stilte til valg:
Søren Riis Clemensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sanna Felicia Ishow Wiese

Følgende stilte til valg:
Sanna Felicia Ishow Wiese

13. Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Borge Storholt
Einar Waage-Nielsen

Følgende stilte til valg:
Borge Storholt
Einar Waage-Nielsen


14. Valg av miljøutvalg for 1 år

Miljøutvalgmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Jesper Thorsø
Harald Aannestad

Følgende stilte til valg:

Hans Jesper Thorsø
Harald Aannestad

 **LØRENSKOG KOMMUNE**
Utbyggingstjenesten

Kjells Bygg og Vedlikehold AS
Ole Wingers vei 8
0956 OSLO

Saksbehandler: Leiv O Knutson Direkte telefon: 67 92 99 29
Deres ref.:
Vår ref.: 06/3329 - 3/06/18369 Klassering: 98/76 Dato: 26.06.2006


Finstadrabben 53 Gnr. 98 Bnr. 76 Søknad om tillatelse til montering av vindu i underetasjen - vedtak


Viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak, mottatt her 7.6.2006, med dokument nr. 06/16416.

Vedtak:

Søknad om montering av vindu i underetasjen godkjennes.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derifra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven kap. 6, hvorav en vedlegger kopi. En eventuell klage skal sendes til utbyggingstjenesten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt.

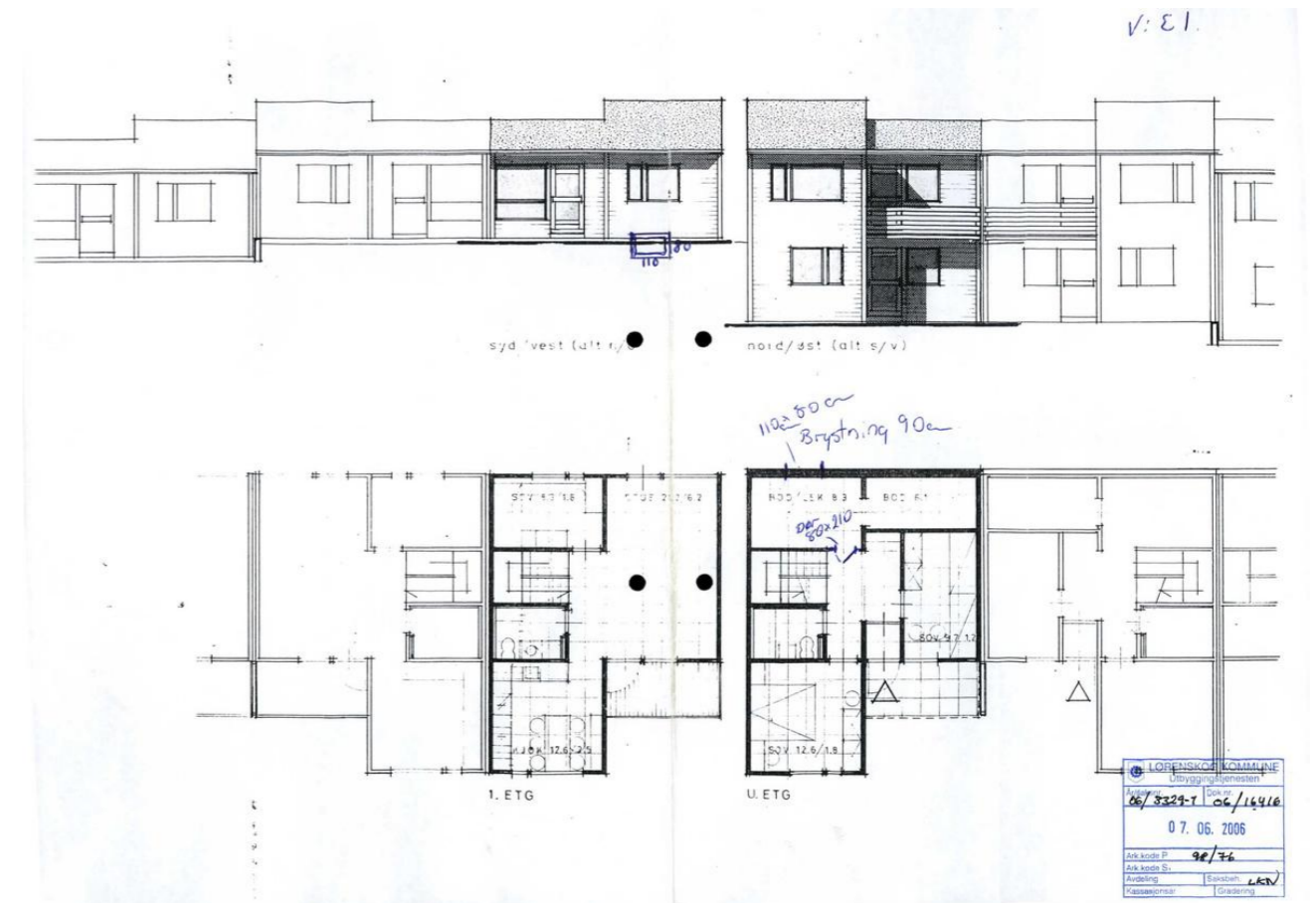
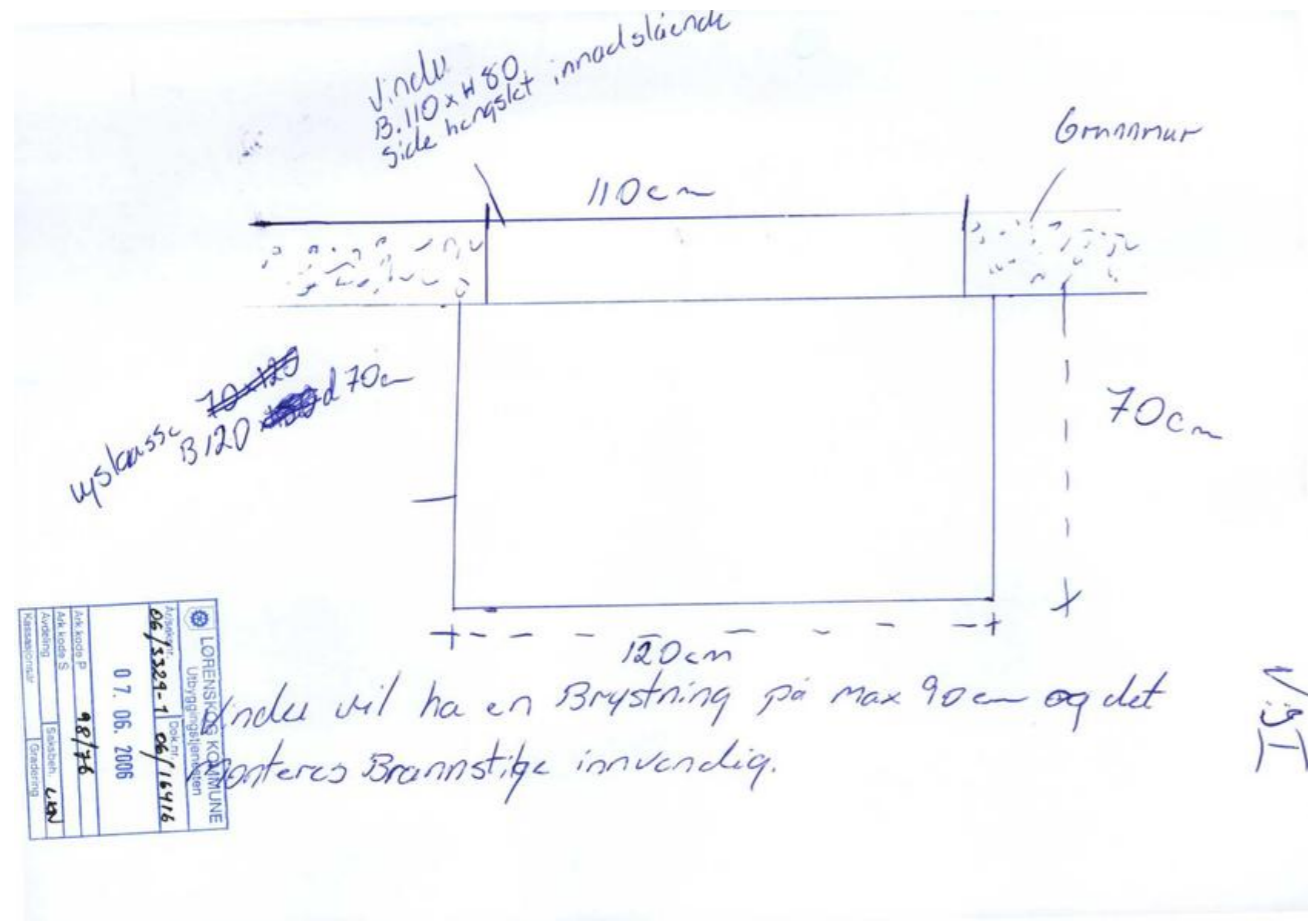
Med hilsen

Siri Gauthun Kjølland
Kst. utbyggingssjef

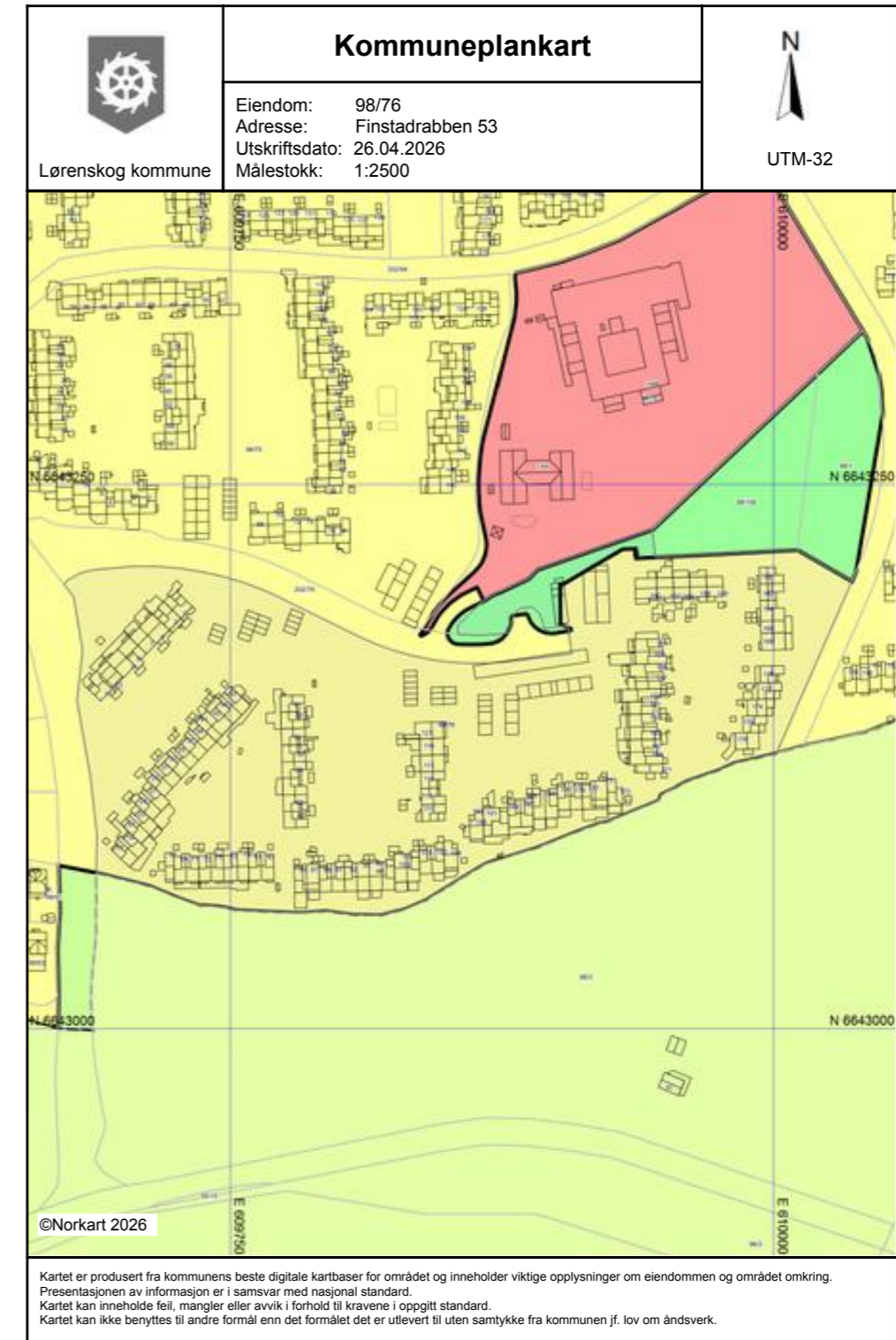
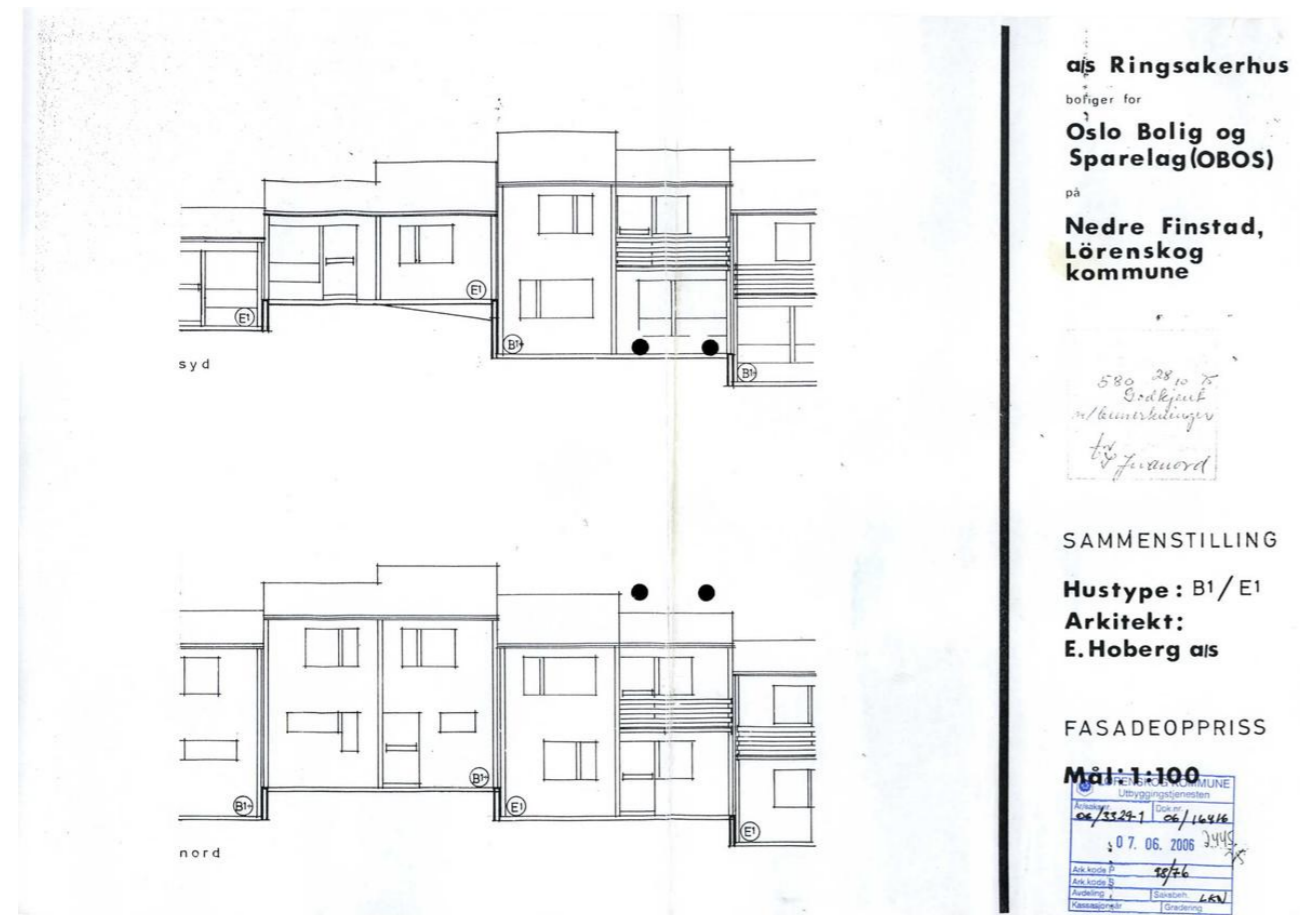

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg:
1. Kopi av forvaltningsloven kap.6.

Kopi til:
Håkon Eriksen Finstadrabben 53 1475 Finstadjordet, m/vedlagt faktura for gebyr

Postadresse:	Besøksadresse:	Bankgiro:	1628 05 91045	Telefon:	67 92 95 44
Rådhuset	Rådhuset	Internett:	www.lorenskog.kommune.no	Telefaks:	67 92 95 39
1470 Lørenskog	1470 Lørenskog	E-post:	utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no		





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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

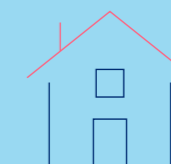
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Finstadrabben 53, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 76, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260026
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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