NORDVIK

# Losbyveien 40B

1 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Losbyveien 40B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 27 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 38 | Egenerklæringsskjema |
| 46 | Vedlegg |
| 65 | Andre vedlegg |
| 122 | Kontaktinfo |
| 125 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 127 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 128 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 07.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Pen 2 roms selveiet endeleilighet m/ flere uteplasser og Østmarka som "nærmeste" nabo! P-plass *Sentralt *Trappefritt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 800 000,-** |
| Omkostninger | **98 710,-** |
| Totalpris | **4 004 325,-** |
| Fellesgjeld | **105 615,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 246,-** |
| BRA-i | **56 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1990** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

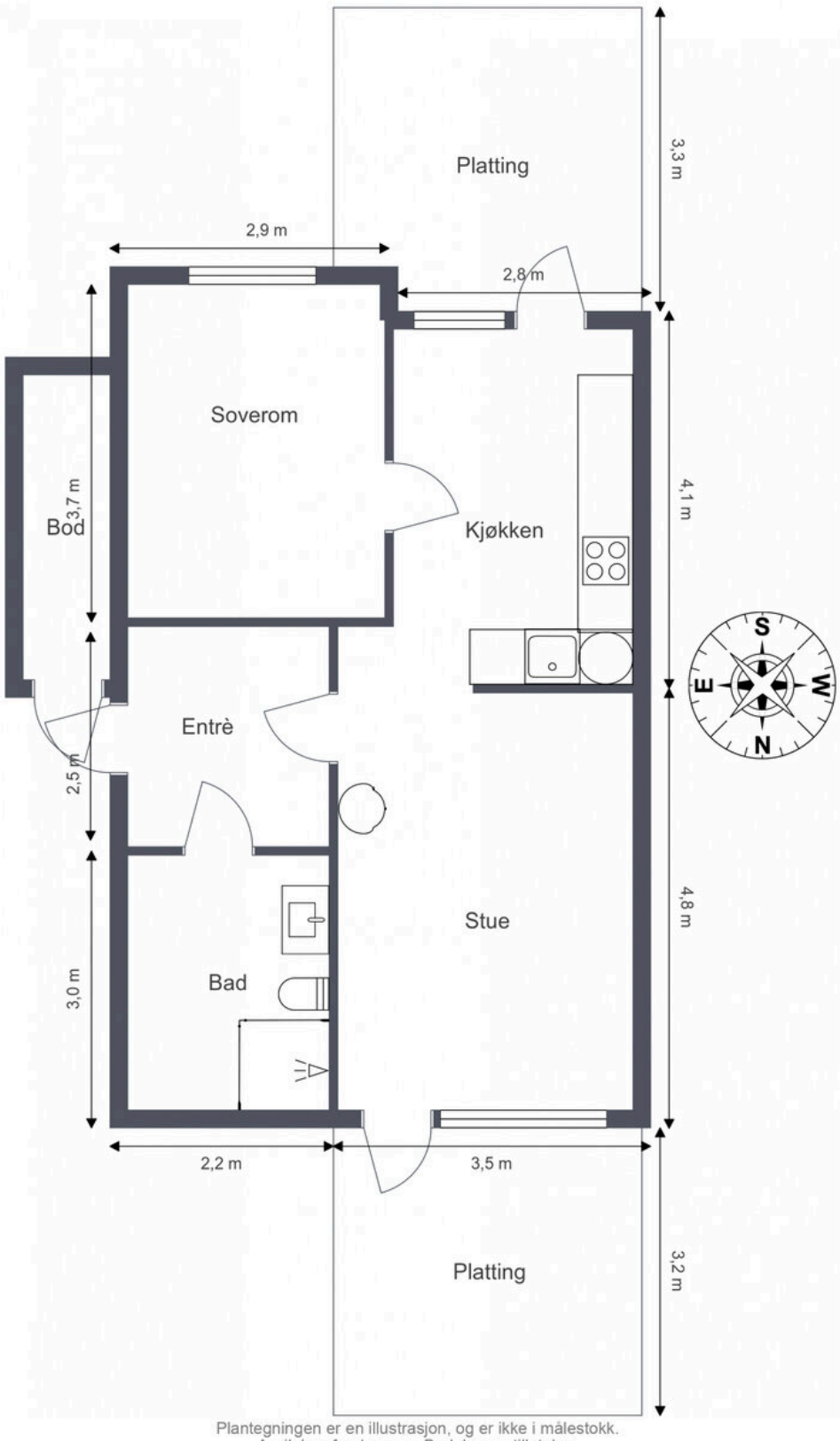
## Kort fortalt

Velkommen til Losbyveien 40B, en super selveierleilighet med Østmarka "rett utenfor" døren!
Flotte turmuligheter året rundt, samtidig særdeles sentralt beliggende med alt av bymessige fasiliteter, skoler, b.hager og buss i gangavstand fra leiligheten. Mulighet for å etablere sovealkove. Kfr. med megler.

Endeleilighet på bakkeplan m/ trappefri adkomst
Fine uteområder med terrasseplattinger & hage
Solrikt
Terrasse foran og bak, 10 og 11 kvm.
Hyggelig nabolag!
Stort kjøkken fra ca 2015 med spiseplass og direkte utgang til terrasseplatting bak.
Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger
Egen biloppstillingsplass rett utenfor. Gode gjesteparkeringsmuligheter.
Parkettgulv 2019
Innvendige vegger malt ca 2020
Peisovn 2007
Mulighet for El-bil lader
Bad flislagt i 2004

# Planløsning

**1. Etasje**
Sekundærrom S-rom: 4 kvm
BRA-i: 56 kvm




Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.




40A
40B












AKERSHUS


VINCENT VAN GOGH








good morning
good night


NORDIC INTERIORS HOMES
KINFOLK






40A
40B




Coop Extra
Finstad barneskole
Finstad barnehage


Triaden kjøpesenter
Rema 1000



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0267/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98, bnr 103, snr 9 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

**Selger**
Solfrid Bøe

**Kjøpesum og omkostninger**
3 800 000,- (Prisantydning)
105 615,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 905 615,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 004 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 017 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1990

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre/gang, bad, kjøkken, stue og soverom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse 1
TBA: 11 kvm. Terrasse 2

**Innhold**
1 etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Rett utenfor døren disponerer leiligheten en utebod på 4 kvm.

**Parkering**
Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass rett utenfor. Sameiet har gode muligheter for gjesteparkering.

**Modernisering og påkostninger**
Nytt kjøkken 2015
Ventilasjon over kjøkkenvifta 2015
Parkettgulv 2019
Innvendige vegger malt 2020
Terrasseplatting på baksiden 2020
Ny varmtvannsbereder innstallert i ca 2015
Utvendig fasade malt 2024
Sikringsskap nytt 2015 - med flere nye kurser
Stoppekran 2009
Rør dusjsone, slukrist og dusjvegg 2019
Dovre peisovn 2007
Badet ble flislagt i 2004

2020

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg(utfylt før befaring med takstmann):
1. Eierskap og bruk
Boligen har ikke vært brukt eller vedlikeholdt av selger de siste 12 måneder da den har vært utleid. Boligen er forsikret i Gjensidige.

2. Utført arbeid og tilstand
Bad/våtrom: Det er utført arbeid av faglært firma (firmaet eksisterer ikke lenger). Tettesjikt/membran/sluk er fornyet. Dokumentasjon finnes. Drenering: Utført arbeid via sameiet, detaljer ukjent.
Elektrisk anlegg: Oppgradert i forbindelse med kjøkkenbytte (nytt sikringsskap, 5-6 nye kurser). Samsvarserklæring foreligger. Kontroll utføres jevnlig av sameiet.
Ventilasjon: Nye ventilasjonsluker installert for ca. 6 år siden. Ny ventilasjonsvifte på kjøkkenet.
Andre arbeider: Maling av husene (2 år siden), asfaltering (4-5 år siden), utvidelse av terrasse, ny fellesbod med varme, elbilladere på fellesparkering.

3. Feil og mangler
Bad/vaskerom: Ingen kjente feil eller skader, alt i god stand.
Pipe/ildsted: Dårlig trekk i pipa hvis dører ikke åpnes ved fyring.
Tak/vinduer/dører: Planlagt utskifting av vinduer og dører innen få år (noen allerede byttet).
Mur/skjeve gulv: Ikke i eget bygg, men i nabobygg.
Vann/avløp, insekter/skadedyr, installasjoner: Ingen kjente problemer.

4. Offentlige og private forhold
Reguleringsplan: Det er reguleringsplan på kjøkkensiden, men ikke søkt om bygging.
Konflikter: Ingen kjente konflikter eller uenigheter.
Felleskostnader: Årlige justeringer.
Oljetank: Ingen nedgravd oljetank.

5. Forsikring
Boligen selges med boligselgerforsikring.

6. Andre forhold
Ingen spesielle forhold utover det som er nevnt.
Eksempel på hvordan dette kan brukes:
Kjøper bør være oppmerksom på planlagt utskifting av vinduer/dører og reguleringsplan på naboeiendom.
Det er utført flere oppgraderinger, spesielt på bad og elektrisk anlegg, med dokumentasjon tilgjengelig.
Ingen kjente alvorlige feil eller mangler, men dårlig trekk i pipe kan forekomme.
Dette gir et godt overblikk over boligens tilstand og relevante forhold for en potensiell kjøper.

**Bygningssakkyndig**
Owe Fagerlund Leret

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leiligheten er oppført i 1990 og er boligen oppført med støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.
Gulv: Vegger: Sparklet/pussede/tapetsert og malte overflater. Himling: Takplater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen. Avvik kan forekomme. Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten. Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning. Alder på innredning: Ukjent, nyere.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.
Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning. Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten. For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. En ekstern tilliggende bod ved inngangsparti.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ventilasjon:
- Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
- Manglende/ukjent vedlikehold/service av anlegget.
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Vannledninger:
- Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Bad - 1. etasje:
- Det er observert krakelering i overflaten på servanten.
- Elastiske fuger i overgang gulv/vegg har lokalt manglende vedheft.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Gulvoverflater i kjøkken:
- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
- Det er montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, men er ikke tilkoblet.

Balkong/terrasse ol.:
- Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen på nordvendt terrasse.
- Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Dører:
- Avvik ved åpning/lukking av terrassedør mot nord.
- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
Vinduer:
- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad - 1. etasje:
- Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer for vannrør i dusjsone.
- Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
- Det er påvist utetthet på membran ved overgang til sluk.

Forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet:

Elektrisk anlegg:
- Anlegget er av eldre dato.
Radon:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Branntekniske forhold:
- Det mangler brannsertifisering av entrédøren.
Skred- eller flomfare:
- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger
Felles bod i sameiet ute har bl.a snøfreser, gressklippere, høytrykkspyler, hekksaks, grussamler, river, spader, koster m.m.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Dovre peisovn fra 2007 i stuen.
- Varme i gulv på bad, kjøkken og i gangen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser at seksjonen hadde et årlig strømforbruk på ca. 9171 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 246,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Kabel tv/ bredbånd, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, div.vedlikehold, felles bygningsforsikring, snøbrøyting og forretningsførsel m.m

Felleskostnader 3 520
Kabel - TV 641
Stipulerte avdrag 466
Stipulerte rentekostnader 619

På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Eiendomsskatt**
Kr 5 246,- pr. 01.01.2026

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Selskap 088 Sameiet Losbyveien 36-42, orgnr. 99138593

**Om sameiet**
Selskap 088 Sameiet Losbyveien 36-42 (orgnr. 991385932)
Antall enheter 16
Styrets e-post sameiet.losbyveien@outlook.com
Styreleder Mahinthan Alonso Markandu (98661725)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84939864)

**Forretningsfører**
Bori BBL

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 105 615,-pr. 31.03.2026

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

DNB BANK ASA 6,95%
Annuitetslån, Info pr 31.03.26
Siste renteendring - 7,15%, fra 03.06.26

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 23 260,- pr. 31.12.2025

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige
Polisenr. 84939864

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 355 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.
Leiligheten ligger på enden av bygget og gir tilgang til hage og to terrasseplattinger, målt til henholdsvis 10 og 11 m² mot nord og syd. Solrikt. Eple tre og ripsbusk i hagen. Tett fin hekk rundt eiendommen/hageflekk samt gjerde mot nabotomten bak.
Leiligheten disponerer også en ekstern bod på 4 m² ved inngangspartiet.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Losbyveien 40B ligger i et rolig og populært boligområde på Finstad i Lørenskog kommune. Her bor du landlig til med Losbymarka som "nærmeste nabo" , samtidig ligger leiligheten særdeles sentralt med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av bymessige fasiliteter.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Playworld åpnet nylig på Triaden Senter - flott aktivitet for barn.

Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby, og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Kiwi, Bunnpris og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Lørenskog Storsenter Triaden, Metro Senter samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Populære Lørenskog Hus kan absolutt anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Nærmeste holdeplass er Bergerveien som er ca. 150 meter fra boligen, samt Løkenåsveien og Finstadlia som ligger ca. 300-500 meter fra boligen. Med bil fra Finstadjordet tar det ca. 9

min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Finstad barneskole, Åsen barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Mailand vgs. og Lørenskog vgs. Flere private og kommunale barnehager i området.

I området ved Lørenskog stasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.09.90. hvor seks av seksjonene ble inspisert av kommunen. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen. Byggemeldte tegninger og midlertidig brukstillatelse medfølger salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Boligen ligger innenfor et område med aktsomhet for kvikkleireskred ifølge NVE sitt aktsomhetskart. Dette betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger for tomten.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Selger opplyser om at nabotomt på baksiden av leiligheten nylig er fradelt. Det er ikke mottatt noen nabovarsel pt. om fremtidig byggeplaner.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i

Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Evt eierskiftegebyr til sameiet/forretningsfører fra kr kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 113 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
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.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2026

**Ansvarlig megler**
Elisabeth Hekne, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90179999

**Meglerforetaket**
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Losbyveien 40B

Nabolaget Finstad - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Finstad skole (1-7 kl.)** | **10 min** |
| 301 elever, 15 klasser | 0.9 km |
| **Benterud skole (1-7 kl.)** | **12 min** |
| 547 elever, 21 klasser | 1.1 km |
| **Åsen skole (1-7 kl.)** | **20 min** |
| 338 elever, 15 klasser | 1.7 km |
| **Løkenåsen skole (8-10 kl.)** | **18 min** |
| 326 elever, 25 klasser | 1.5 km |
| **Hammer skole (8-10 kl.)** | **4 min** |
| 300 elever, 25 klasser | 2.6 km |
| **Mailand videregående skole** | **7 min** |
| 900 elever | 3.3 km |
| **Lørenskog videregående skole** | **6 min** |
| 850 elever, 39 klasser | 4.1 km |

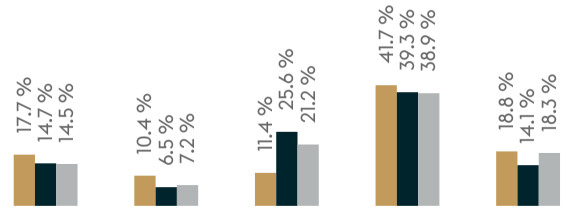
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Finstadsletta** | **5 min** |
| Linje 110, 110E, 120 | 0.5 km |
| **Fjellhamar stasjon** | **9 min** |
| Linje L1 | 5.2 km |
| **Oslo S** | **21 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 17 km |
| **Oslo Gardermoen** | **33 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Løken barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 93 barn | 0.6 km |
| **Finstad barnehage (0-5 år)** | **9 min** |
| 58 barn | 0.6 km |
| **Berger barnehage (1-6 år)** | **10 min** |
| 114 barn | 0.8 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Finstad | 1 432 | 575 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Finstad balløkke | 5 min |
| Finstad skole | 11 min |
| SATS Triaden | 11 min |
| Sporty 60+ | 12 min |

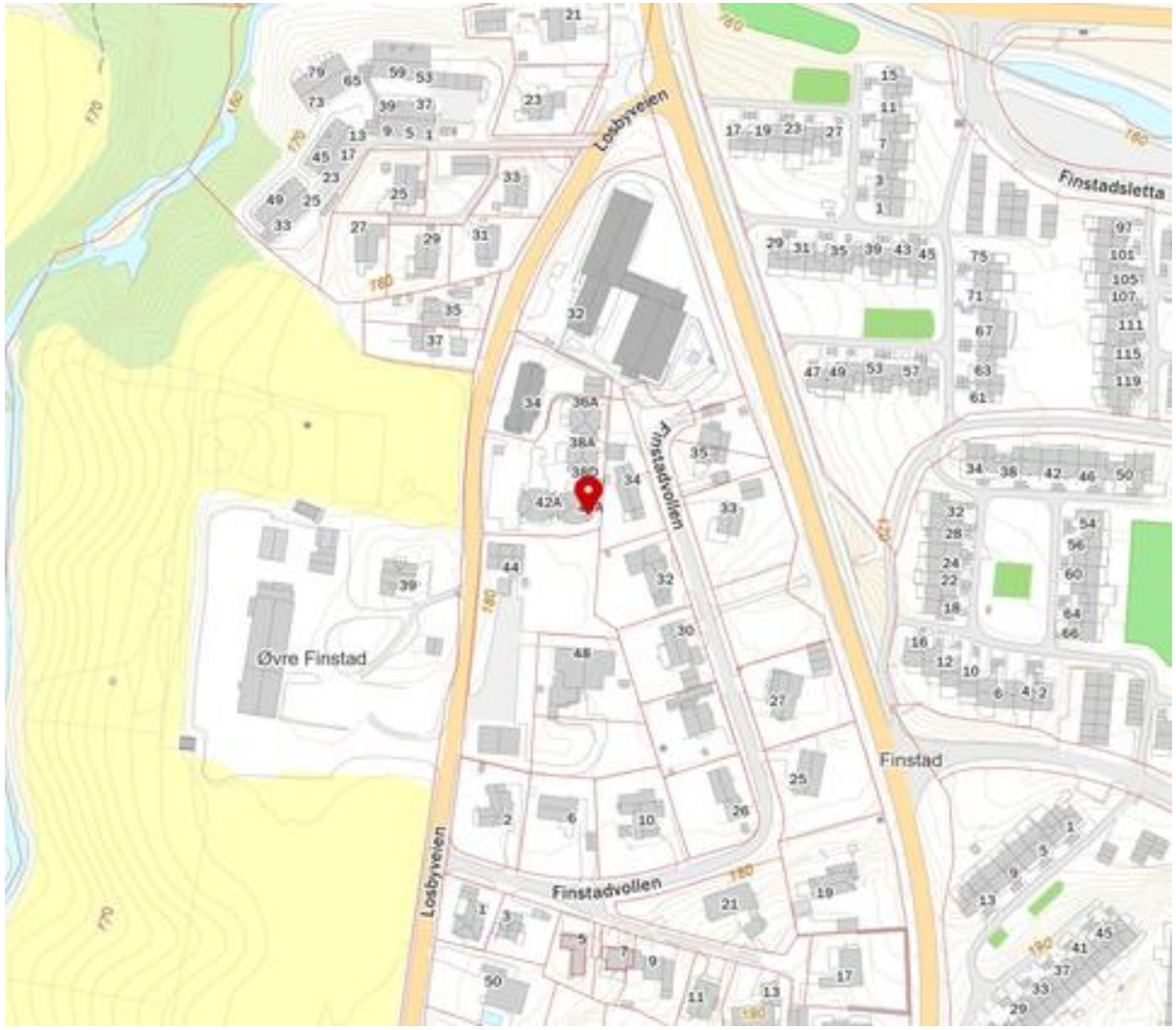
*«Stille. Trygt. Hyggelige naboer. Nær Oslo. Nær landlige omgivelser.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Trafikk
Lite trafikk 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Solfrid Bøe | 9578-5990-4-3302297 | 2026-06-09 16:54:29 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0267/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Solfrid Bøe

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
6. april 2006

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 83618315
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det firmaet eksisterer ikke mer.

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** de har gått konkurs

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** samme på alt

---

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** det er ikke gjort noe, men står i planen for sameiet å vaske tak.

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette er via sameiet - vet ikke

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** jeg brukte et elektrikerfirma i Lørenskog. Har ikke opplysningene her. Men det var da jeg byttet kjøkken. Hele sikringsskapet ble fixet og det ble lagt opp 5-6 nye kurser på kjøkkenet

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** det er sjekke ri samaeiet ved jevne mellomrom

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** det er lagtopp til at man kan gjøre det

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** vi har stat inn ventilasjonsluker for ca 6 år siden i gang, stue og soverom. Ventilasjonsviften over ovnen på kjøkkenet er ny inkl "pålsa" eller metallrøret. Det er flexi vifte for kjøkken og bad med en vri knapp

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** maling av husene 2 år siden, asfalt på hele sameiet for 4-5 år siden, bygd ut tereassen på kjøkkensiden med noen km2, ny fellsbod med varme, et par el bil ladere på fellesparkeringen

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Ja

**Beskriv:** jeg vet at det ikke har vært noen ting. Veldig godt utført på badet- Det har vært slik i 20 år, flisene med fug er like fine.

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** dårlig trekk i pipa hvis man ikke åpner dørene når man fyrer. Gjelder også de over. De må åpne dørene for å fyre ellers kan det lukte ned.

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Ja

**Beskriv:** ingen ting - alt er fint

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Ja

**Beskriv:** Det står på planen og innen få år bytte vinduer og dører. Man har byttet på soverommet for 5-6 år siden. Men det andre står for tur.

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** ikke i vårt bygg, men bygget ved siden av som er helt separat

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** ingen ting

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** ingen ting

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** ingen ting

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** ingen ting

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** takstmann komme ri neste uke

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** samme som tidlgere 56 m2

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Ja

**Beskriv:** mangler ingen ting

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Ja

**Beskriv:** reguleringsplan på kjøkkensiden. Eiendommen der er søkt om å skilles fra eiendommen bortenfor der. Det er ikek søkt om bygging.

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** det er ingen

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Ja

**Beskriv:** ingen ting

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** det er det ikke

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Ja

**Beskriv:** ingen ting - kun at det pga bygging av garasje hos legekontorte for 15 ish år siden ble sprekkskader i det andre bygget

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** det er årlig justeringer

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** det er det ikke

---

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** vet ikke

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 60-0267/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Solfrid Bøe** | **2026-06-09** |

Identifikasjon

Solfrid Bøe

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

# Tilstandsrapport

Losbyveien 40 B
1475 Finstadjordet

**Referanse:** 2026-1005
**Matrikkel:** 3222-98/103/0/9
**Befaringsdato:** 16.06.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **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 **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 **Vesentlige avvik.** 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 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |
|---|---|---|---|---|

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

**Våtrom** · Bad - 1. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

Elastiske fuger i overgang gulv/vegg har lokalt manglende vedheft.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer for vannrør i dusjsone.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Det er påvist utetthet på membran ved overgang til sluk.

Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

## TG 2 Vesentlige avvik 6 forhold

**Vinduer**

Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

**Dører**

Avvik ved åpning/lukking av terrassedør mot nord. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

**Balkong/terrasse ol.**

Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen på nordvendt terrasse. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

**Gulvoverflater i kjøkken**

Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Det er montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, men er ikke tilkoblet.

**Vannledninger**

Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Ventilasjon**

Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato. Manglende/ukjent vedlikehold/service av anlegget. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

## HMS Helse, miljø og sikkerhet 4 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

**Elektrisk anlegg**

Anlegget er av eldre dato.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**Branntekniske forhold**

Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

**Skred- eller flomfare**

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

# Vurderinger

## Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
   **Konsekvens:** Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

---

## Dører TG 2

Terrassedører med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Ytterdør i tre, uten datomerking.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avvik ved åpning/lukking av terrassedør mot nord.
   **Konsekvens:** Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.
2. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
   **Konsekvens:** Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.

## Balkong/terrasse ol. TG 2

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Himmelretning: Nord

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 10 m².

Himmelretning: Syd

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen på nordvendt terrasse.
   **Konsekvens:** Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
2. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
   **Konsekvens:** Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

## Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra ukjent eldre årstall. Overflateoppusset i 2004.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

## Bad - 1. etasje TG 3

### Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 10 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Elastiske fuger i overgang gulv/vegg har lokalt manglende vedheft.
   **Konsekvens:** Dette kan føre til redusert tetthet i våtsonen og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av fugene for å sikre tilfredsstillende tetthet.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
   **Konsekvens:** Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

3. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
   **Konsekvens:** Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

---

### Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer for vannrør i dusjsone.
   **Konsekvens:** Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

2. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
   **Konsekvens:** Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

3. Det er påvist utetthet på membran ved overgang til sluk.
   **Konsekvens:** Når vanntettingen ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet må utbedres.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

---

### Sanitærutstyr

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert krakelering i overflaten på servanten.
   **Konsekvens:** Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

**Vurderte forhold og avgrensninger**

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Estimat gjelder total rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

## Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via styring på kjøkken ventilator.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Gulvoverflater i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
   **Konsekvens:** Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
2. Det er  montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, men er ikke tilkoblet.
   **Konsekvens:** En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når den ikke er tilkoblet, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Remontering av lekkasjestopper må utføres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   **Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

**Spørsmål til eier**
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Kjøkken, 2015.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
   **Konsekvens:** På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.
2. Manglende/ukjent vedlikehold/service av anlegget.
   **Konsekvens:** Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.
3. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
   **Konsekvens:** Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2015. Plassert på kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
   **Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

## Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler brannsertifisering av entrédøren.
   **Konsekvens:** Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | 2015 |

EL-TILSYN

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn? | Ukjent |

OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne? | Ja |

SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999? | Ja |
| Foreligger samsvarserklæring? | Ja |
| Samsvarserklæringer for utført arbeid | 2015 – Utskifting av sikringer og arbeider på kjøkken. 2026 – Spottere på bad. |

VURDERING

| | |
|---|---|
| Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? | Ukjent |

**Begrunnelse**

På bakgrunn av anleggets alder i sin helhet anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

# Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

---

### Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

---

### Innvendige overflater

Gulv:
Vegger: Sparklet/pussede/tapetsert og malte overflater.
Himling: Takplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

---

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: 2015.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

### Tilhørende arealer

En ekstern tilliggende bod ved inngangsparti.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 60 m² | 56 m² | 4 m² | – | 21 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1990)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 56 m² | 4 m² | - | **60 m²** | 21 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **56 m²** | **4 m²** | **-** | **60 m²** | **21 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| 1. etasje | BRA-i: Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Entré<br>BRA-e: Bod |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ukjent

---

**Byggetegninger**

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Losbyveien 40 B, 1475 Finstadjordet**
Matrikkel: **3222-98/103/0/9**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Solfrid Bøe**

Kunde: **Solfrid Bøe**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **16.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

*Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.*

Rapportdato: **11.08.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Owe Fagerlund Leret**
Fagskoleingeniør / Byggmester
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** 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.

**Tilstandsgrad 1:** 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.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. 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.

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

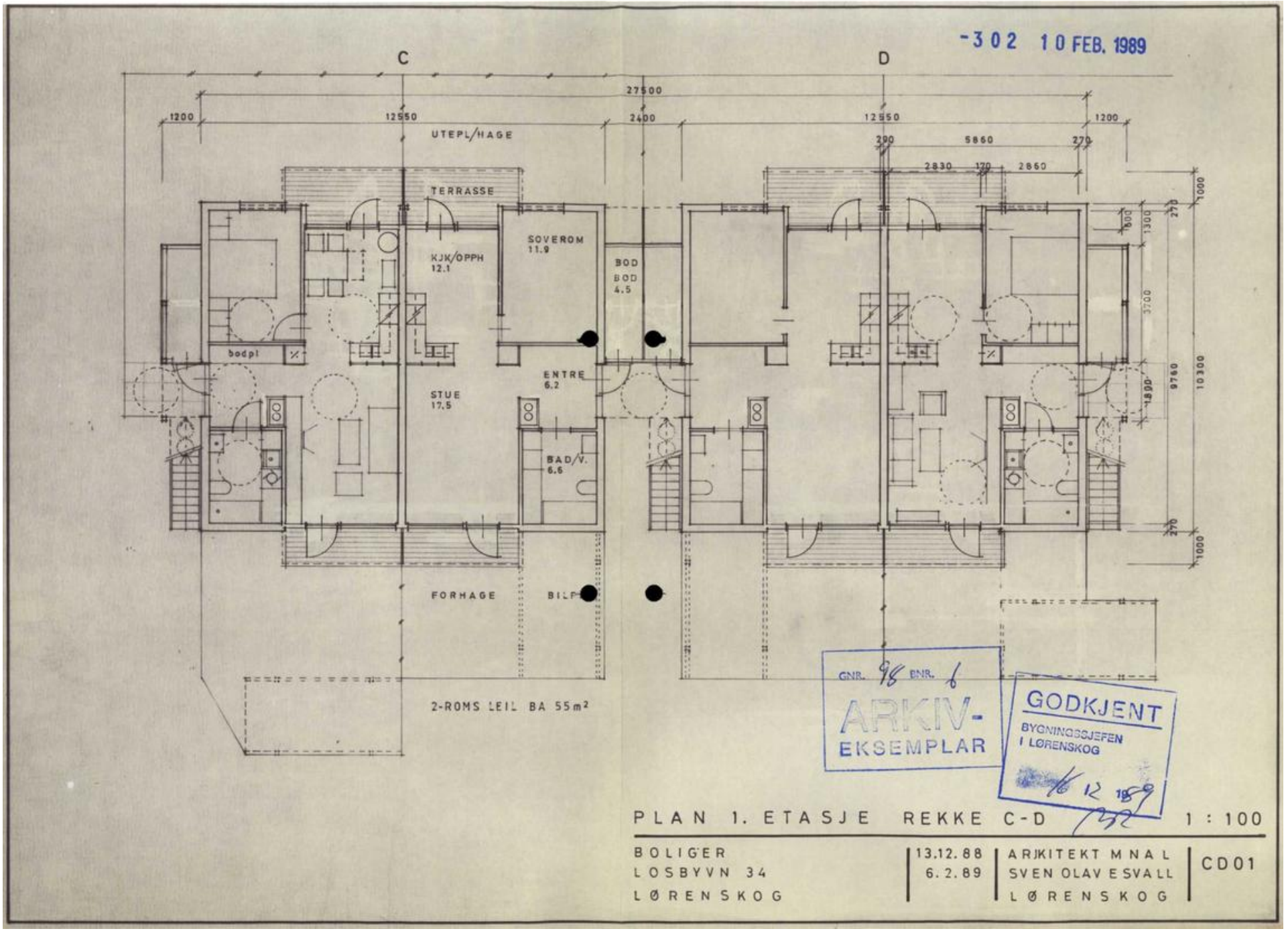
**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

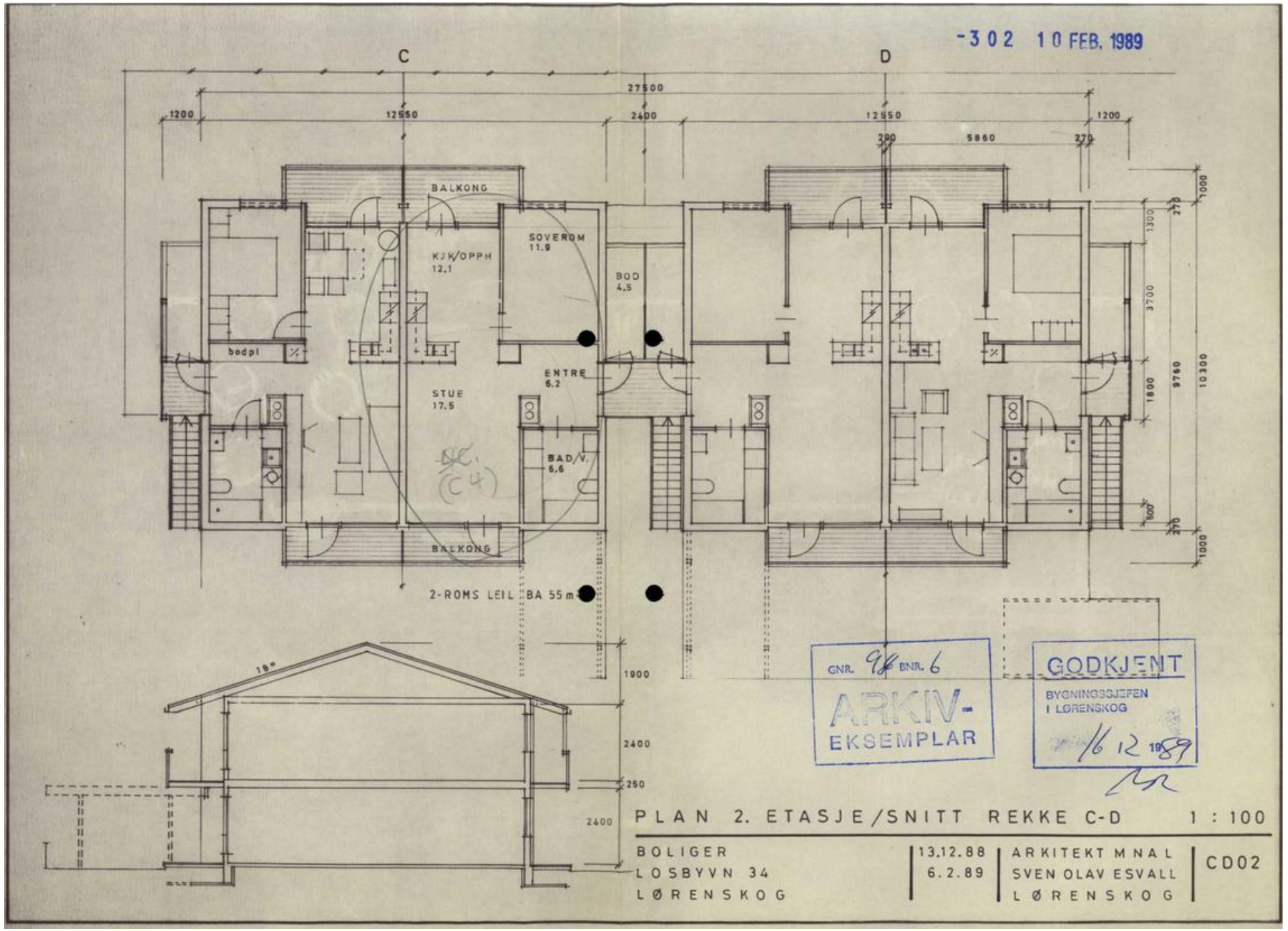
Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

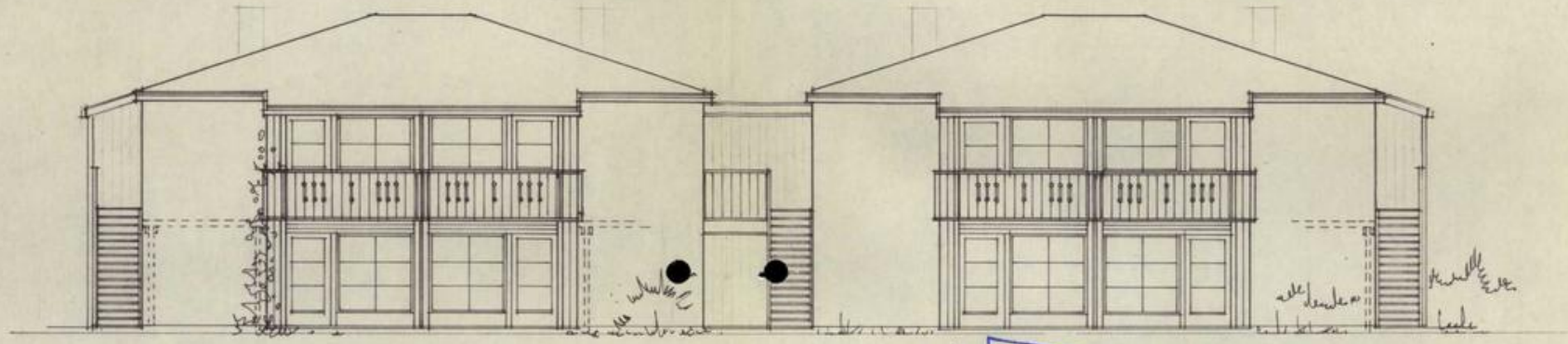

-302 10 FEB. 1989
C
D
27500
1200
12550
2400
12550
1200
UTEPL/HAGE
TERRASSE
SOVEROM
11.9
KJK/OPPH
12.1
BOD
BOD
4.5
bodpl
ENTRE
6.2
STUE
17.5
BAD/V.
6.6
FORHAGE
BILP
2-ROMS LEIL BA 55m²
290
5860
270
2830
170
2860
1000
600
1300
270
3700
9760
1800
10300
270
1000
GNR. 98 BNR. 6
ARKIV-
EKSEMPLAR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16 12 1989
PLAN 1. ETASJE REKKE C-D
1 : 100
BOLIGER
LOSBYVN 34
LØRENSKOG
13.12.88
6.2.89
ARKITEKT MNAL
SVEN OLAV ESVALL
LØRENSKOG
CD01




PLAN 2. ETASJE/SNITT REKKE C-D 1 : 100

| | | | |
|---|---|---|---|
| BOLIGER<br>LOSBYVN 34<br>LØRENSKOG | 13.12.88<br>6.2.89 | ARKITEKT MNAL<br>SVEN OLAV ESVALL<br>LØRENSKOG | CD02 |

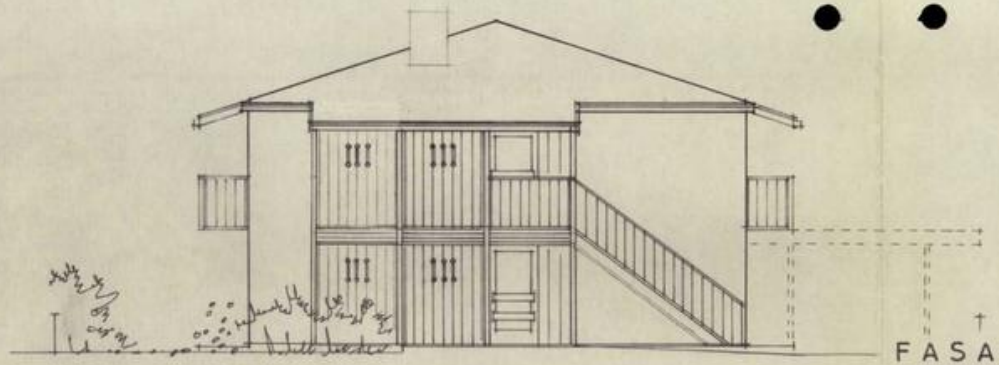
-302 10 FEB. 1989



FASADE NORD (FORHAGE/BILPL)

12473514

12473506



FASADE ØST (INNGANG)

GNR. 98 BNR. 6
ARKIV-EKSEMPLAR

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
16/2 1989

# FASADE NORD OG ØST REKKE C-D 1 : 100

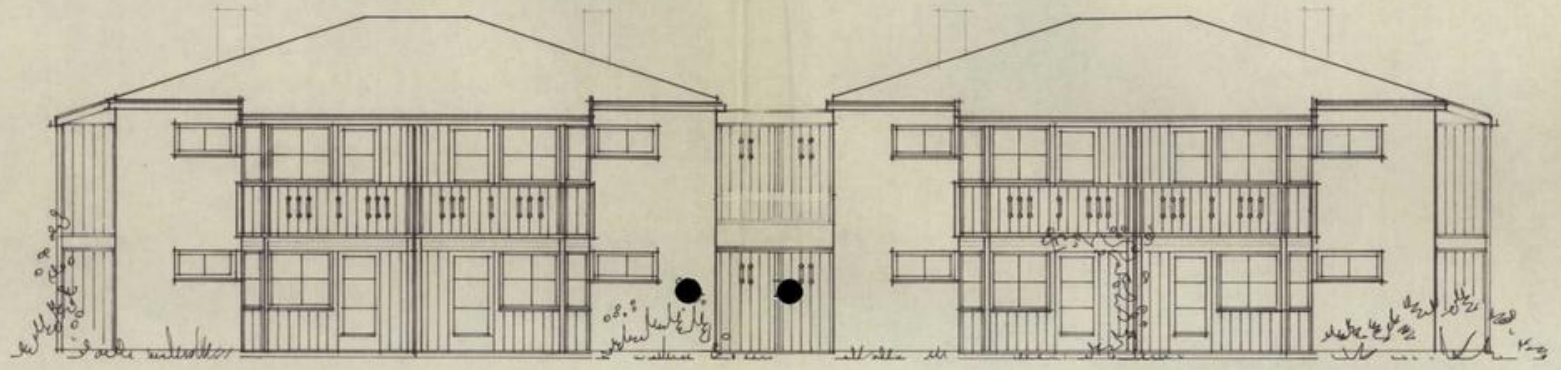
BOLIGER
LOSBYVN 34
LØRENSKOG

13.12.88
6.2.89

ARKITEKT MNAL
SVEN OLAV ESVALL
LØRENSKOG

CD03

-302 10 FEB. 1989



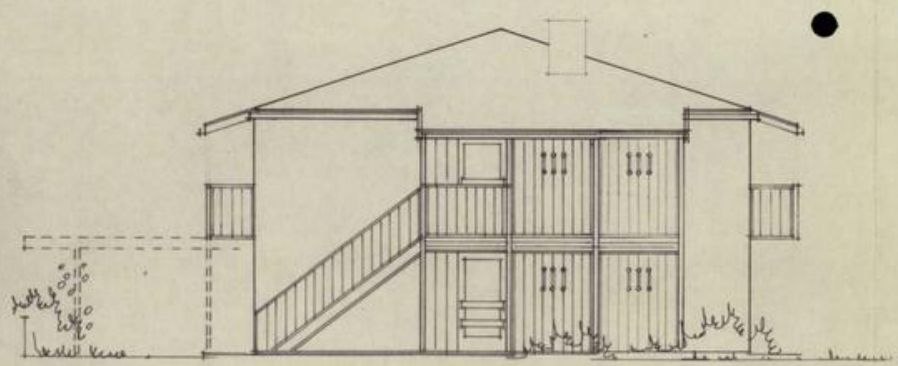
FASADE SYD (HAGESIDE)

12433514

12433506

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
6/12 1989

GNR. 96 BNR. 6
ARKIV-
EKSEMPLAR



FASADE VEST (INNGANG)

# FASADE SYD OG VEST REKKE C-D 1 : 100

BOLIGER
LOSBYVN 34
LØRENSKOG

13.12.88
6.2.89

ARKITEKT MNAL
SVEN OLAV ESVALL
LØRENSKOG

CD04




| Adresse | |
|---|---|
| **Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET** | |
| Dato for energimerking<br>**17.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-313214** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12433506** |
| Gårdsnummer<br>**98** | Bruksnummer<br>**103** |
| Seksjonsnummer<br>**9** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1990** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**56,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**56,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **217,59 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **251,08 kWh/m²** | **14 875 kWh** |




# Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER
(TILLEGG TIL VEDTEKTENE)

Boligsameiet Losbyveien 36
1475 Finstadjordet

Vedtatt på ordinært sameiemøte 25.04.00.
Siste oppdatering på ordinært sameiemøte 21.04.15

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på påfølgende sameiemøte..

3. Henvendelser til styret angående brudd på husordensregler skjer skriftlig. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5. Med tanke på brannfare skal det ikke brukes grill med åpen varme. Kullgrill kan kun benyttes på felles uteområde, på en slik måte at det ikke sjenerer naboer.

6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyr skal skje utenfor området. Alle dyr skal holdes under kontroll, hunder skal være i bånd.

7. Beboere plikter å holde ro og orden i og utenfor leilighetene. Det skal under alle forhold tas hensyn til omgivelsene slik at andre ikke sjeneres. Fra kl. 22 til kl. 08 må beboer vise særlig hensyn i forhold til sjenerende støy. I helgen skal det være ro til kl.10 på lørdag og 11 på søndag. Som kilder til sjenanse nevnes banking og snekring, boring, høy musikk, høyrøstet tale osv. I forhold til orden nevnes teppebanking på veranda og at eventuell klestørk ikke skal være skjemmende og sjenerende. Klesvask skal ikke henge ute på helligdager.

8. Avfall fra husholdningen, defekte gjenstander etc skal ikke hensettes ute men bringes til avfallskontainer eller egnet avfallsmottak. Avfall sorteres etter kommunens bestemmelser. Papir brettes sammen slik at det tar liten plass og legges i papircontainer.

9. Beboere har et felles ansvars for at det er rent og ryddig på området. Alle er personlig pliktig til å delta på dugnadsarbeid. Som felles ansvar nevnes gressklipp på felles uteplass, måking og strøing om vinteren. Den som har plantet hekk plikter å holde denne i orden. Hovedmåking skjer ved innleid firma og her plikter beboere å følge med og flytte bilen slik at brytemannskap kommer fram.

10. Parkering skjer på oppmerket plass og beboere må parkere slik at de ikke sperrer for andre beboere eller brøytemannskap og haueplass. Besøkende henvises til gjesteparkeringsplass. Større kjøretøy som tar mer enn en plass, firmabil som tillegg til privatbil etc., må ikke fortrenge parkeringsplass for andre beboere og besøkende.

11. Det må innhentes skriftlig godkjenning fra styret for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende eller felles eiendom. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Det kan nevnes som eksempel; vindussprosser, plattinger, levegger, valg av farger med mer. Se ellers vedtektene.

**VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LOSBYVEIEN 36**
**LOSBYVEIEN 36, 1475 FINSTADJORDET**
**Sist endret på sameiremøte 21.04.15**

## 1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendommen i Losbyveien 36, gårdsnummer 98 og bruksnummer 103 i Lørenskog kommune. Medlemmene er samtlige eiere av 16 seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende eiendom. Formålet ved dannelsen av sameiet er
- ivareta driften av sameiet
-administrere bruk og vedlikehold av fellesareal
-ivareta alle andre saker av felles interesse

## 2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet hvor samtlige eiere av seksjonene har møterett og stemmerett. Styret og forretningsfører/revisor har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller der foreligger gyldig forfall.

## 3. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel minimum 8, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal det følge årsrapport fra styret og revidert regnskap. Saker som sameiet ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endring av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier, eller for sameiet som helhet.må foreligge styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i innkallelsen.

## 4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameier møte med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel.

## 5. SAMEIERMØTET

I sameiet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier, Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må stille med skriftlig, datert fullmakt.
Fullmakten kan bare gis til et annet medlem av sameiet eller til person i medlemmets husstand. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.
Det ordinære sameiemøtet skal:

-behandle årsrapporten fra styret
-behandle og godkjenne årsregnskapet
-behandle andre saker nevnt i innkallelsen
-foreta valg av styre og revisor

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over 5000 kr krever 2/3., to tredjedels flertall.

**6. STYRET**
Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 3 medlemmer og et varamedlem. Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøtet. Funksjonstiden for styret med varamedlem er 2 år, således at halve styret inkludert vara er på valg neste år. Første periode sitter et styremedlem og varamedlem et år.
Gjenvalg er tillatt.

**7. INNKALLELSE TIL STYREMØTER**
Det innkalles til styremøte etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**8. STYRETS KOMPETANSE**
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette. Si opp og avskjedige forettningsfører og eventuelt andre funsjonærer, gi instruks for dem. Fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskapet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal følge med at inntektene i sameiet til en hver tid er så store at de dekker sameiets utgifter. Styret skal ikke pålegge sameiet unødvendige store utgifter, men kan ved behov beslutte at fellesutgiftene skal heves. Se for øvrig pkt. 10

**9. SAMEIETS DISPOSISJONSRETT**
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, eller oppløsningsrett, dog må overdragelse og bortleie meldes fra til styret på forhånd.

**10. FELLESUTGIFTER OG VEDLIGEHOLD**
Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles med 1/16, en sekstendel på hver av seksjonene. Fellesutgifter blir fastsatt av styret. Ved uventet behov for vedlikehold eller reaparasjoner som gir sameiet betydelige ekstrautgifter, innkaller styret til ekstraordinært sameiermøte hvor nye fellesutgifter blir fastsatt.

**11. SAMEIERS ANSVAR**
Medlemmene må selv sørge for vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, tapet, vedlikehold av dører innvendig og utvendig, vinduer, låser, nøkler, utelys, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsskap, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås. Sameier plikter å male/beise utvendig etter oppsatt plan og anvisning for dette. Sameiet v/styret har valgt å kjøpe inn maling og beis, noe utstyr, dette for å sikre like farger på bygningene, verandaer, trapper osv. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på bygningen som må anses å være en fasadeendring. Det kan nevnes å fjerne vindussprosser, sette opp egen skillevegg, bygge om ytre rom som veranda.

**12. SAMEIERS PANTERETT**
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 15.000,-kroner, kroner femtentusen 00/100- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og har ikke fortrinnsrett. Ved senere overdragelse skal panteretten ha

prioritet etter 90% av verditakst avholdt av takstmann og godkjent av Norges Takseringsforbund.

**13. MISLIGHOLD**
Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier.

**14. ØVRIG**
Det forutsettes at sameier har bereder som ikke er eldre enn hva som er har anbefalt i hht. forskrifter.

Sameiet dekker motor på ventilasjonsvifte.

Ved utleie av bolig må utleier informere leietaker om husordensreglene, påse at disse overholdes. Videre sørge for at enten leietaker eller utleier deltar på dugnader, snømåking. Uteareal skal vedlikeholdes av utleier eller etter avtale med leietaker.

Beboere i 2 etg. har alltid førsterett på parkeringsplass med motorvarmer. Etter avtale med sameier og styret kan en slik plass lånes bort til andre i sameiet.

Motorkjøretøy skal ikke hensettes slik at de er i veien for snøbrøyting. Sameier må så langt det er mulig medvirke til at parkeringsområdet blir ryddet, ved å flytte bilen når brøytebilen kommer.

Det er styrets oppgave å sørge for at alle sameiere har en parkeringsplass og at det finnes gjesteparkeringsplasser.

**VEDTEKTER FOR LOSBYVEIEN 36- 42**
**BOLIGSAMEIE.**
**LOSBYVEIEN 36- 42, 1475 FINSTADJORDET**

**Sist oppdatert på ordinært årsmøte 10.04.2024**

## 1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendommen i Losbyveien 36- 42, gårdsnummer 98 og bruksnummer 103 i Lørenskog kommune. Medlemmene er samtlige eiere av 16 seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende eiendom. Formålet ved dannelsen av sameiet er
- ivareta driften av sameiet
-administrere bruk og vedlikehold av fellesareal
-ivareta alle andre saker av felles interesse

## 2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er årsmøte hvor samtlige eiere av seksjonene har møterett og stemmerett. Styret og forretningsfører/revisor har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller der foreligger gyldig forfall.

## 3. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel minimum 8, maksimum 20 dager før. Med innkallelsen skal det følge årsrapport fra styret og revidert regnskap. Saker som sameiet ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endring av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte seksjonseier, eller for sameiet som helhet må foreligge styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i innkallelsen.

## 4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel.

## 5. ÅRSMØTET

I sameiet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier, Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten kan bare gis til et annet medlem av sameiet eller til person i medlemmets husstand. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøte med mindre noe annet fremgår. Det ordinære årsmøte skal:

-behandle årsrapporten fra styret
-behandle og godkjenne årsregnskapet -
behandle andre saker nevnt i innkallelsen
-foreta valg av styre og revisor

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter på over 5000 kr krever 2/3., to tredjedels flertall.

Det henvises for øvrig til Lov om eierseksjoner av 16.06.2017, nr. 65 vedrørende stemmeregler.

**5-1 INHABILITET**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**6. STYRET**
Styret velges av årsmøte blant seksjonseierne og består av 3 medlemmer og et varamedlem. Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede årsmøte. Funksjonstiden for styret med varamedlem er 2 år, således at halve styret inkludert vara er på valg neste år. Første periode sitter et styremedlem og varamedlem et år.
Gjenvalg er tillatt.

**7. INNKALLELSE TIL STYREMØTER**
Det innkalles til styremøte etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**8. STYRETS KOMPETANSE**
Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gi instruks for dem. Fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskapet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal følge med at inntektene i sameiet til en hver tid er så store at de dekker sameiets utgifter. Styret skal ikke pålegge sameiet unødvendige store utgifter, men kan ved behov beslutte at fellesutgiftene skal heves. Se for øvrig pkt. 10

**9. SAMEIETS DISPOSISJONSRETT**
Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, eller oppløsningsrett, dog må overdragelse og bortleie meldes fra til styret på forhånd.

**10. FELLESUTGIFTER OG VEDLIGEHOLD**
Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles med 1/16, en sekstendel på hver av seksjonene. Fellesutgifter blir fastsatt av styret. Ved uventet behov for vedlikehold eller reparasjoner som gir sameiet betydelige ekstrautgifter, innkaller styret til ekstraordinært årsmøte hvor nye fellesutgifter blir fastsatt.

**SEKSJONSEIERS ANSVAR**
Medlemmene må selv sørge for vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, tapet, vedlikehold av dører innvendig og utvendig, vinduer, låser, nøkler, utelys, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsskap, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås. Seksjonseier plikter å male/beise utvendig etter oppsatt plan og anvisning for dette. Sameiet v/styret har valgt å kjøpe inn maling og beis, noe utstyr, dette for å sikre like farger på bygningene, verandaer, trapper osv. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på bygningen som må anses å være en fasadeendring. Det kan nevnes å fjerne vindussprosser, sette opp egen skillevegg, bygge om ytre rom som veranda, føre opp bod, velge andre ytterdører og vinduer enn hva sameiet har vedtatt. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

**11. SEKSJONSEIERS PANTERETT**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**12. MISLIGHOLD**
Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte seksjonseier.

**13. ØVRIG**
Sameiet dekker omkostninger av lekkasje ved sikkerhetsventil i bereder og varmeelement hvis bereder går i stykker, alternativt skifte av bereder.

Sameiet dekker datakort og motor på ventilasjonsvifte, ved plutselig feil. Dersom viften har vært feilmontert eller at det er gjort endringer som ikke er i hht bruksanvisning må seksjonseier dekke skade og ny vifte selv.

Sameiet dekker nye vinduer og dører når disse skal skiftes ut. Skade ved innbrudd må meldes forsikringsselskap.

Sameiet dekker maling og beis til ytre vedlikehold etter vedlikeholdsplan

Ved utleie av bolig må utleier informere leietaker om husordensreglene, påse at disse overholdes. Videre sørge for at enten leietaker eller utleier deltar på dugnader, snømåking. Uteareal skal vedlikeholdes av utleier eller etter avtale med leietaker.

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Beboere i 2 etg. har alltid førsterett på parkeringsplass med motorvarmer. Etter avtale med seksjonseier og styret kan en slik plass lånes bort til andre i sameiet.

Motorkjøretøy skal ikke hensettes slik at de er i veien for snøbrøyting. Seksjonseier må så langt det er mulig medvirke til at parkeringsområdet blir ryddet, ved å flytte bilen når brøytebilen kommer

Det er styrets oppgave å sørge for at alle seksjonseiere har en parkeringsplass og at det finnes gjesteparkeringsplasser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

# Innkalling til ordinært årsmøte 07.05.2026 for 088 Losbyveien 36 Boligsameie

Møtested: Norbyjordet Vel
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 088 Losbyveien 36 Boligsameie

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2025
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling
Styreleder, Mahintan Alonso Markandu velges som møteleder. En seksjonseier valgt på årsmøtet, signerer protokollen sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmelding for 2025, er utarbeidet av styret og ligger vedlagt.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap 2025

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 367 253 (se egen note). Dette er akkurat litt over BORIs anbefalte nivå på minimum 4 måneder felleskostnader. Arbeidskapitalen har bedret seg noe i løpet av 2025.
Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

1. Resultatutvikling

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 045 939 mot budsjetterte inntekter på kr 1 050 079, som er kr 4 140 mindre enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 778 090 mot budsjetterte kostnader på kr 799 987, som er kr 21 897 mindre enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 128 932 mot budsjetterte kostnader på kr 133 200, som er
4 268 kr mindre enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 141 925 mot budsjettert kr 118 892, som er kr 23 033 større enn budsjettert.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret
Budsjett for 2026 har lagt frem et forslag om at styrehonorar settes til kr 80 000 for perioden 2025-2026. I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift på 14,1%.

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000

## Sak 5: Personvalg

Følgende posisjoner er på valg i år:
1 Styreleder for 2 år, sittende styreleder, Mahinthan Alonso Markandu stiller til gjenvalg.
1 Styremedlem for 2 år, forslag til kandidater er ikke mottatt.
1 Varamedlem for 2 år, forslag til kandidater er ikke mottatt.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Mahinthan Alonso Markandu

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

## Losbyveien 36 Boligsameie
# STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

**TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | : | Mahinthan Alonso Markandu | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Markus Trondsen | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Tuva Harket | (valgt for 2 år i 2025) |
| Varamedlem | : | Magne Roger Sandvold | (valgt for 2 år i 2024) |

**SELSKAPSINFORMASJON**

Losbyveien 36 Boligsameie ble stiftet 24. april 2002 og har organisasjonsnummer 991 385 932. Sameiet består av 16 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. Eiendommen har gnr. 98, bnr. 103 i Lørenskog kommune.

Sameiet leier ut 4 parkeringsplasser til Losbyveien legesenter.

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt xx formelle møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Forsikringssaker
- Utleie av parkering
- Løpende vedlikehold og service
- Vedlikeholdsplan
- Klagesaker
- Andre løpende henvendelser fra beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Rehabilitering etter brann
- Piperehabilitering

I relasjon til eiere og beboere det siste året har vi fått fire nye leietakere i seksjonene til Markus Trondsen og Helene Eriksen, Svein Kristian Bråthen, Inger Sørensen, Stian Smestad og Else Marie Baumgartner.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 21. april 2026.

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Losbyveien 36- 42 Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 1 035 810 | 927 051 | 1 020 079 | 1 050 411 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 10 129 | 71 894 | 30 000 | 30 500 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 045 939** | **998 945** | **1 050 079** | **1 080 911** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 91 280 | 91 280 | 91 280 | 91 280 |
| Avskrivninger | 12 | 2 530 | 2 530 | 2 529 | 2 529 |
| Konsulenttjenester | 4 | 80 217 | 68 369 | 87 279 | 64 800 |
| Kontingenter | 5 | 2 200 | 2 130 | 2 200 | 2 199 |
| Rep og vedlikehold | 6 | 55 820 | 23 812 | 50 999 | 216 998 |
| Forsikringer | | 45 889 | 29 961 | 33 000 | 47 700 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 7 | 250 498 | 258 434 | 287 000 | 300 000 |
| Energi og fyring | 8 | 35 327 | 27 781 | 25 500 | 30 999 |
| Kabel-TV og telefoni | 9 | 126 974 | 119 898 | 126 000 | 123 015 |
| Driftskostnader | 10 | 76 829 | 75 162 | 80 000 | 81 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | 10 527 | 12 168 | 14 200 | 6 700 |
| **Sum driftskostnader** | | **778 090** | **711 526** | **799 987** | **967 220** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **267 849** | **287 419** | **250 092** | **113 691** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 3 007 | 2 491 | 2 000 | 0 |
| Finanskostnad | | 128 932 | 137 633 | 133 200 | 118 800 |
| **Sum finansposter** | | **-125 924** | **-135 143** | **-131 200** | **-118 800** |
| **Årsresultat** | | **141 925** | **152 277** | **118 892** | **-5 109** |
| Overført udekket tap | 13 | 141 925 | 152 277 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **141 925** | **152 277** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Losbyveien 36- 42 Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 12 | 422 | 2 952 |
| Sum varige driftsmidler | | 422 | 2 952 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **422** | **2 952** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 99 961 | 76 643 |
| Kundefordringer | | 744 | 3 387 |
| Sum fordringer | | 100 705 | 80 030 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 338 600 | 303 568 |
| **Sum omløpsmidler** | | **439 305** | **383 598** |
| **SUM EIENDELER** | | **439 727** | **386 550** |

# Balanse 31.12.2025

**Losbyveien 36- 42 Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | 13 | -1 344 349 | -1 486 274 |
| **Sum egenkapital** | | **-1 344 349** | **-1 486 274** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14, 15 | 1 712 024 | 1 793 157 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 712 024 | 1 793 157 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 65 862 | 75 909 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 6 190 | 3 758 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 72 052 | 79 666 |
| **Sum gjeld** | | **1 784 076** | **1 872 824** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **439 727** | **386 550** |

Losbyveien 36- 42 Boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| Mahinthan Alonso Markandu<br>Styrets leder | Markus Trondsen Einarsen<br>Styremedlem | Tuva Harket Bakke<br>Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 16 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.98.103 til beste for seksjonseierne.

### Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 638 336 | 546 256 | 642 879 | 683 196 |
| Stipulerte renter | 133 525 | 144 000 | 133 200 | 118 800 |
| Stipulerte avdrag | 73 598 | 75 648 | 74 000 | 89 400 |
| Kabel TV/bredbånd | 124 351 | 124 992 | 126 000 | 123 015 |
| Parkeringsplasser | 24 000 | 24 000 | 24 000 | 24 000 |
| Strøm | 42 000 | 12 155 | 20 000 | 12 000 |
| **Sum felleskostnader** | **1 035 810** | **927 051** | **1 020 079** | **1 050 411** |

### Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 0 | 60 000 | 0 | 22 500 |
| El bil/ladeanlegg | 10 129 | 11 894 | 30 000 | 8 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **10 129** | **71 894** | **30 000** | **30 500** |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 11 280 | 11 280 | 11 280 |
| **Sum lønnskostnader** | **91 280** | **91 280** | **91 280** | **91 280** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 4 500 | 4 375 | 4 599 | 4 800 |
| Forretningsførerhonorar | 57 677 | 55 035 | 57 680 | 60 000 |
| Teknisk bistand | 0 | 6 250 | 0 | 0 |
| Vedlikeholdsplan | 0 | 0 | 25 000 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 18 040 | 2 709 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **80 217** | **68 369** | **87 279** | **64 800** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre kontingenter | 2 200 | 2 130 | 2 200 | 2 199 |
| **Sum kontingenter** | **2 200** | **2 130** | **2 200** | **2 199** |

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 7 493 | 404 | 5 000 | 150 000 |
| Vedlikehold VVS | 7 806 | 10 908 | 0 | 9 999 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 0 | 12 500 | 5 000 | 5 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 12 856 | 0 | 5 000 | 9 999 |
| Vedlikehold brannsikring | 15 469 | 0 | 0 | 0 |
| Dugnadskostnader | 196 | 0 | 999 | 1 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 12 000 | 0 | 15 000 | 36 000 |
| Større | 0 | 0 | 15 000 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **55 820** | **23 812** | **50 999** | **216 998** |

**Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 250 498 | 258 434 | 287 000 | 300 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **250 498** | **258 434** | **287 000** | **300 000** |

**Note 8 Energi og fyring**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 35 327 | 27 781 | 25 500 | 30 999 |
| **Sum energi og fyring** | **35 327** | **27 781** | **25 500** | **30 999** |

**Note 9 Kabel-TV og telefoni**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel TV/bredbånd | 126 974 | 119 898 | 126 000 | 123 015 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **126 974** | **119 898** | **126 000** | **123 015** |

**Note 10 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 76 829 | 75 162 | 80 000 | 81 000 |
| **Sum driftskostnader** | **76 829** | **75 162** | **80 000** | **81 000** |

**Note 11 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy og redskaper | 6 999 | 0 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 704 | 0 | 5 000 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøt | 0 | 10 968 | 8 000 | 5 000 |
| Velferdskostnader | 1 412 | 0 | 0 | 0 |
| Øredifferanser | -18 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 1 430 | 1 200 | 1 200 | 1 700 |
| **Sum andre driftskostnader** | **10 527** | **12 168** | **14 200** | **6 700** |

**Note 12 Anleggsmidler**

| | Honda snøfreser |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 22 770 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 22 770 |
| | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 2 529 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 22 347 |
| | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 422 |
| | |
| Anskaffelsesår | 2016 |

**Note 13 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -1 486 274 | -1 638 550 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 141 925 | 152 277 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -1 344 349 | -1 486 274 |
| Udekket tap 31.12 | -1 344 349 | -1 486 274 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **-1 344 349** | **-1 486 274** |

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

**Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Pantelån | 1 712 024 | 1 793 157 |
| **Sum gjeld til kredittinstitusjoner** | **1 712 024** | **1 793 157** |

**Note 15 Gjeldsbrevlån**

| **Pantelån** | |
|---|---|
| Kreditor | DNB BANK ASA |
| Lånenummer | 12125804053 |
| Opptaksår | 2013 |
| Rentesats | 6,95 |
| **Beregnet innfridd** | **23.06.2038** |
| Opprinnelig lånebeløp | 2 660 000 |
| Nedbetalt tidligere | 866 842 |
| Nedbetalt i år | 81 134 |
| Innbetalt IN i perioden | 0 |
| **Lånesaldo 31.12** | **1 712 024** |
| Saldo 5 år frem i tid | 1 285 680 |
| Andelssaldo restansvar 01.01 | 0 |
| Innbetalt IN i perioden | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | 0 |
| **Andelssaldo restansvar 31.12** | **0** |
| **Sum pantegjeld lån** | **1 712 024** |

**Note 16 Annen kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Påløpt rente | 652 | 730 |
| Andre påløpte kostnader | 5 538 | 3 028 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **6 190** | **3 758** |

**Note 17 Arbeidskapital**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **303 932** | **223 617** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 141 925 | 152 277 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 2 530 | 2 530 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -81 134 | -74 492 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 63 321 | 80 314 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **367 253** | **303 932** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 439 305 | 383 598 |
| - Kortsiktig gjeld | 72 052 | 79 666 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **367 253** | **303 932** |

# 2025 Arsregnskap.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Trondsen, Markus** | **2026-02-19** |

Identifikasjon

bankID Trondsen, Markus

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Markandu, Mahinthan Alonso** | **2026-03-04** |

Identifikasjon

bankID Markandu, Mahinthan Alonso

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Bakke, Tuva Harket** | **2026-02-20** |

Identifikasjon

bankID Bakke, Tuva Harket

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

Til årsmøtet i Losbyveien 36-42 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Losbyveien 36-42 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 141 925. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.03.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 9. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*09.03.2026 22:59:48*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3222-98/103/0/9, Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Kvikkleire | 08.06.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 08.06.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

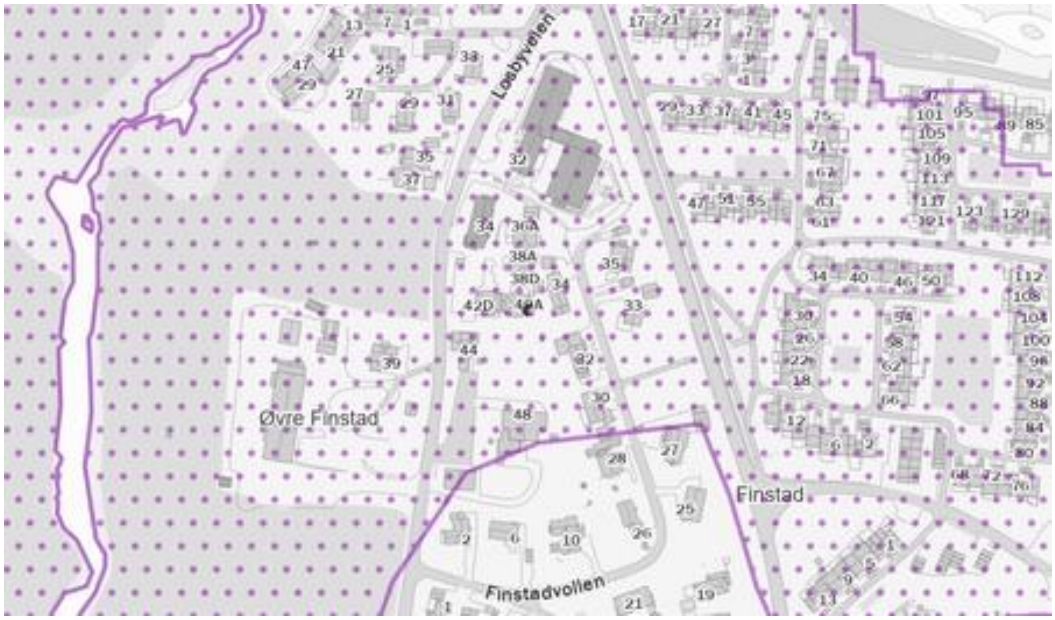
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 18.05.2026 | Ikke funnet | 1.3 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.6 km |
| Flomfaresoner | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.18 km |
| Forurenset grunn | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.5 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 13.06.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Skredfaresoner | 08.06.2026 | Ikke funnet | 6.3 km |
| Stormflo | 08.06.2026 | Ikke funnet | 10.7 km |
| Støysoner | 01.06.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Kvikkleire

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 08.06.2026 | | | |
| **Aktsomhetsområde for kvikkleire** | Nei | Ja | | |
| **Risiko for skred på eiendommen** | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| **Konsekvens ved skred** | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |




## Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

## Beskrivelse

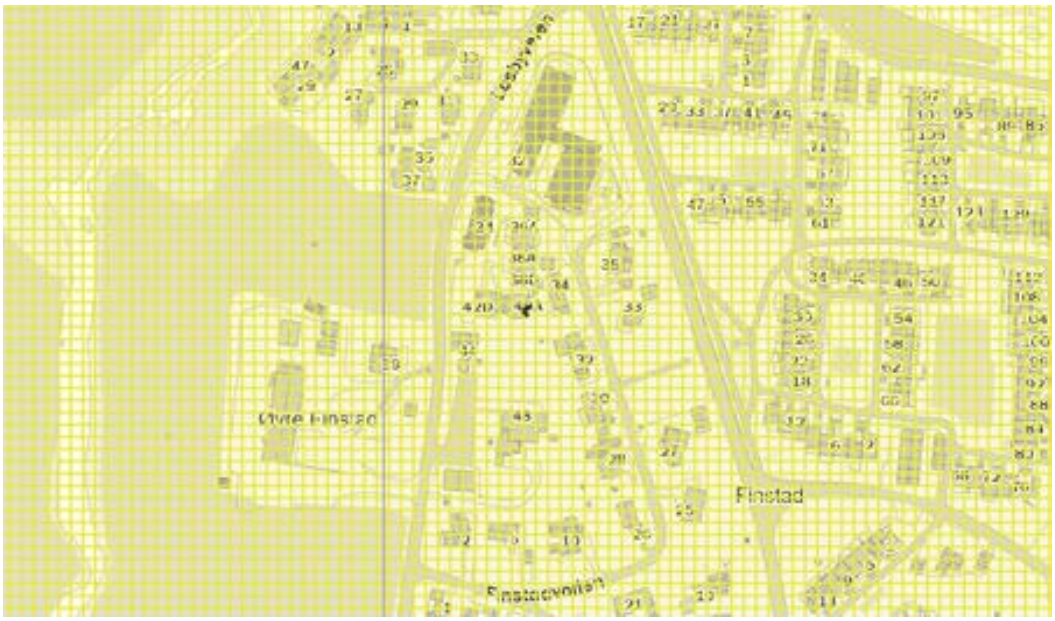
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 08.06.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

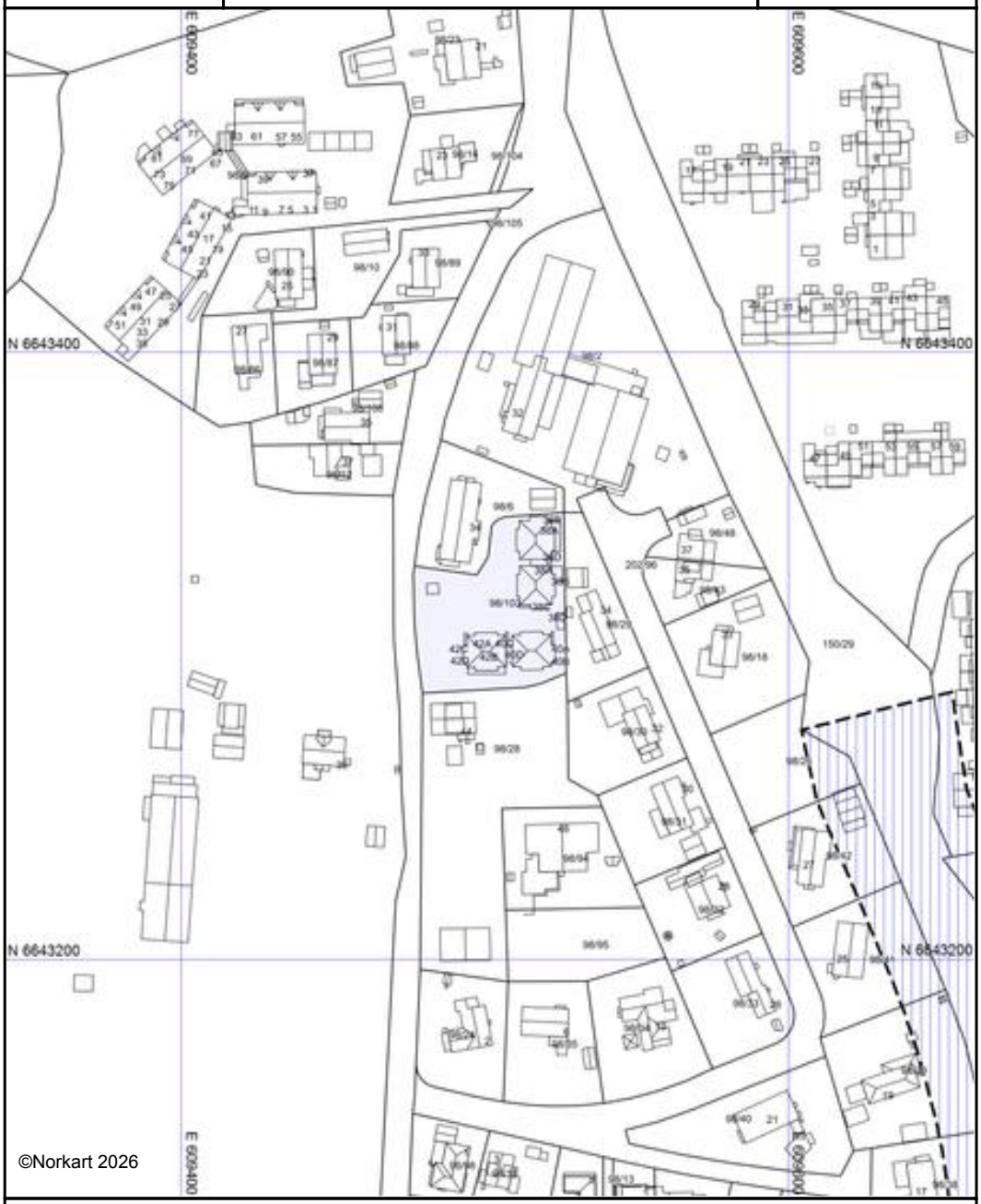
Lørenskog kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 98/103/0/9
Adresse: Losbyveien 40B
Utskriftsdato: 07.06.2026
Målestokk: 1:2000

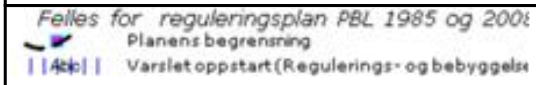
N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



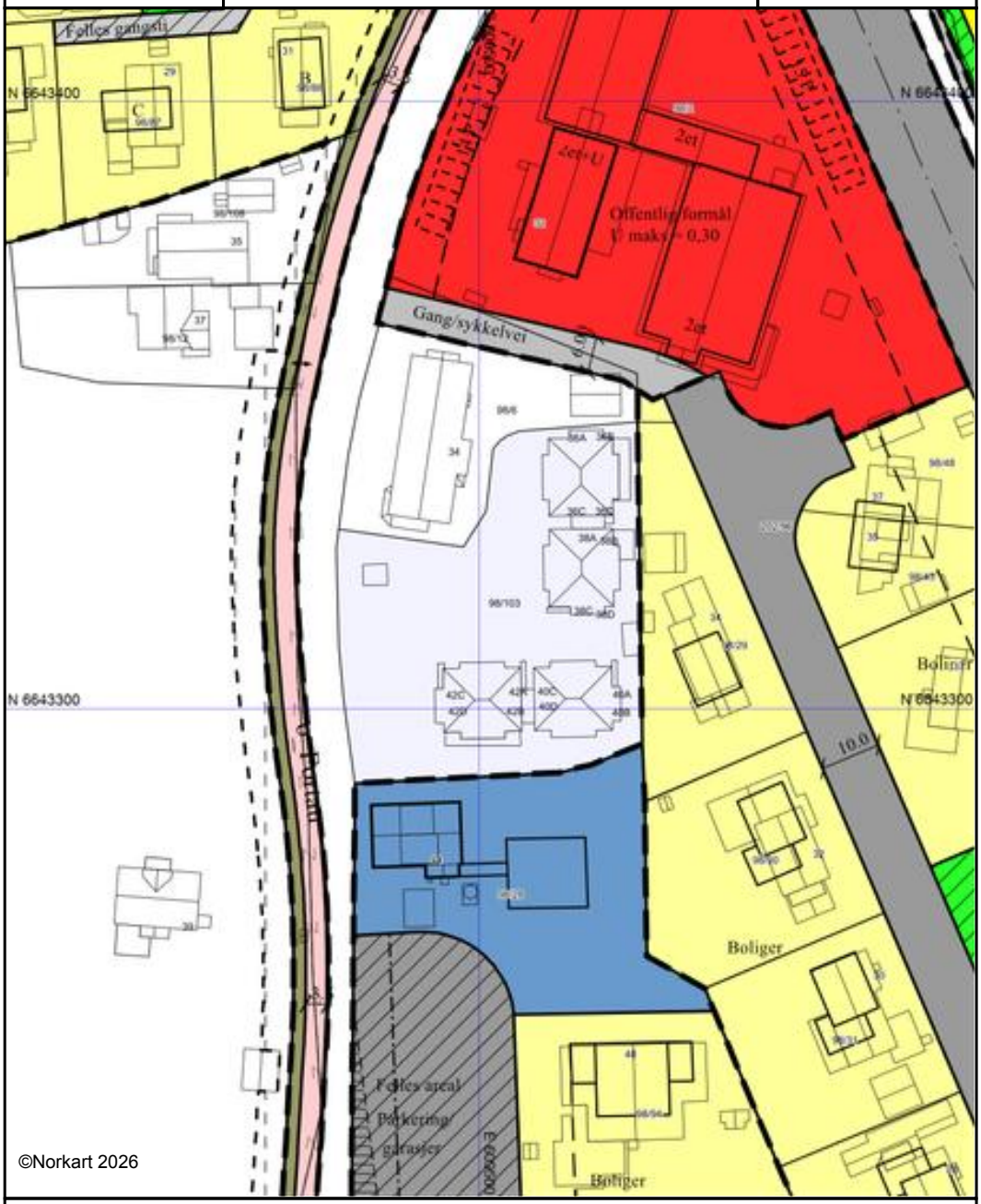
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 98/103/0/9
Adresse: Losbyveien 40B
Utskriftsdato: 07.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

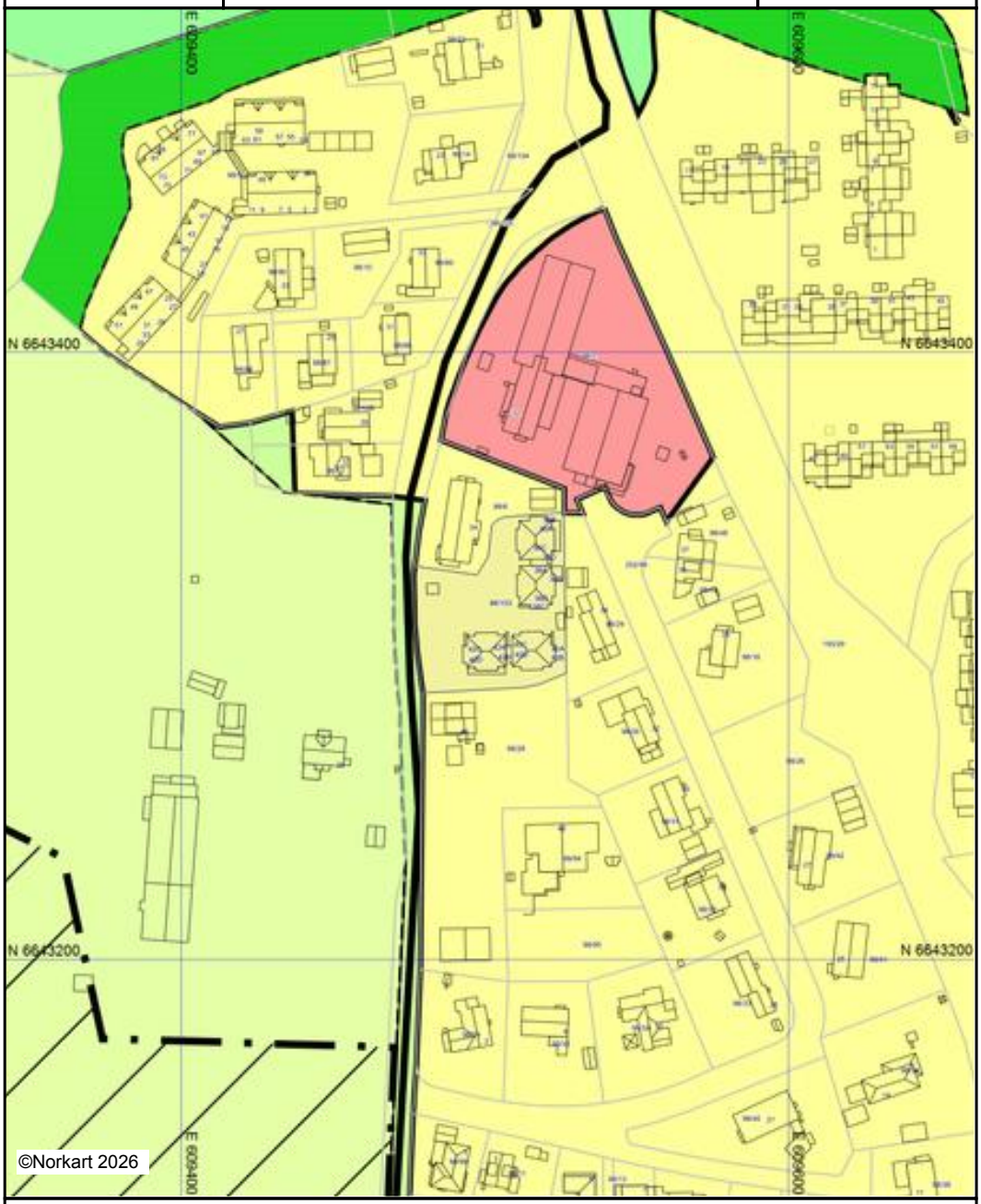
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 98/103/0/9
Adresse: Losbyveien 40B
Utskriftsdato: 07.06.2026
Målestokk: 1:2000

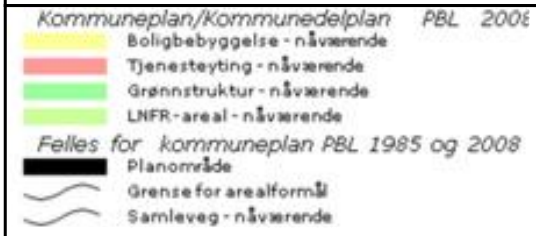
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.06.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 98 | **Bruksnr.** | 103 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
| **Adresse** | Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2022003 |
| **Navn** | Kommuneplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.03.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 355 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2024004 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026–2038 |
| **Status** | Planforslag |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

Utskriftsdato: 07.06.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
**Telefon:** 67 93 40 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 98 | **Bruksnr.** | 103 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Losbyveien 40B, 1475 FINSTADJORDET | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Ingen gebyrer registrert på eiendommen. | |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 2424794 | 1.00 | 1/1 | 0 % | 2 424,00 kr | 1 212,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **2 424,00 kr** | **1 212,00 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**LØRENSKOG KOMMUNE**

KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL
TLF 82 95 44

Dato: 28. september 1990

Vår ref: TS/IJ.

Pål Berger
Fjelltunveien 3 B

1472 FJELLHAMAR

LOSBYVEIEN 36. A. (SEKSJON 1 OG 2.) B. (SEKSJON 2).
C. (SEKSJON 1) og D. (SEKSJON 3 OG 4)
GNR. 98, BNR. 103. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 25.9.90 foretatt inspeksjon av 6 leiligheter i nyoppførte boliger på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding datert 13.12.88.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Ferdigstille utvendig beising og maling.
2. Montere skillevegger på altan.
3. Legge gulv på terrasser.
4. Rydde og planere tomten.
5. Opparbeide parkeringsplass.

Arbeidene under pkt. 2 og 3 må utføres innen 1 måned.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

Feieavgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

Thorvald Salte
saksbehandler

Gjenpart sendt: Se neste side.

**Postadresse:** Rådhuset, 1470 Lørenskog Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer
**Kontoradresser:** Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
**Kommunekasser:** Postgiro: 0808 5347307 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt- 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
**Telefax nr.** Rådhuset (02) 82 98 10 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 82 98 20 Kulturadm. "Globusgården" (02) 82 98 30

Gjenpart:
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen i Lørenskog
Kommuneingeniøren

6 leil à 56 m²
dvs. C og D 3 leil.

# SAMMENDRAG

**Boligmappenummer:** BTM0116
**Matrikkel:** 3222-98/103/0/9
**Bruksenhet:** H0101
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**
Solfrid Bøe



**Adresse:**
Losbyveien 40 B,
1475
FINSTADJORDET

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 3 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Test- og garantiskjema Elflex 01.07.2019.pdf | OSLO ELEKTRISKE AS | Elektriker | 2019-07-05 |
| Elflex 1.0 | OSLO ELEKTRISKE AS | Elektriker | 2019-07-02 |
| Samsvarserklæring | OSLO ELEKTRISKE AS | Elektriker | 2019-07-02 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

TINGLYST
0 8 NOV. 1989
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 11338

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 98, bnr. 6, Losbyveien 34 i Lørenskog, erklærer herved at ved godkjenning av delesøknad datert 29.3.89 så skal nordre parsell ha rett til adkomst i inntil 4 m bredde på søndre parsell langs felles grense fram til felles adkomst fra Losbyveien.

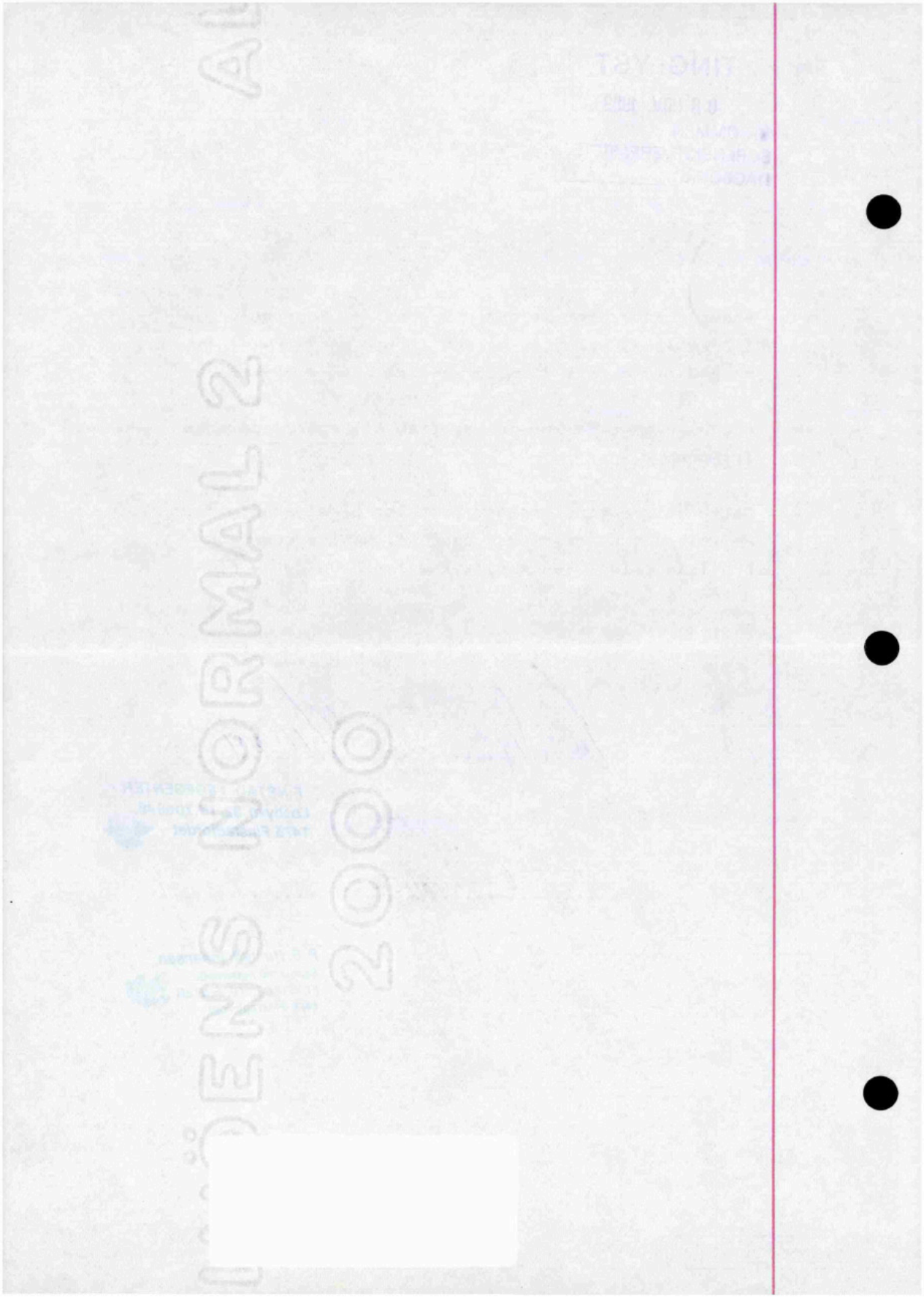
Dette blir å tinglyse som heftelse på eiendommene. Heftelsen skal overføres også til senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Lørenskog.

Lørenskog den 4/11-89

FINSTAD LEGESENTER
Losbyvn. 32, Tlf. 70 68 48
1475 Finstadjordet

F. E. Hustad Johansen
Spesialist indremed.
FINSTAD LEGESENTER
1475 Finstadjordet

Doknr: 11338 Tinglyst: 08.11.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

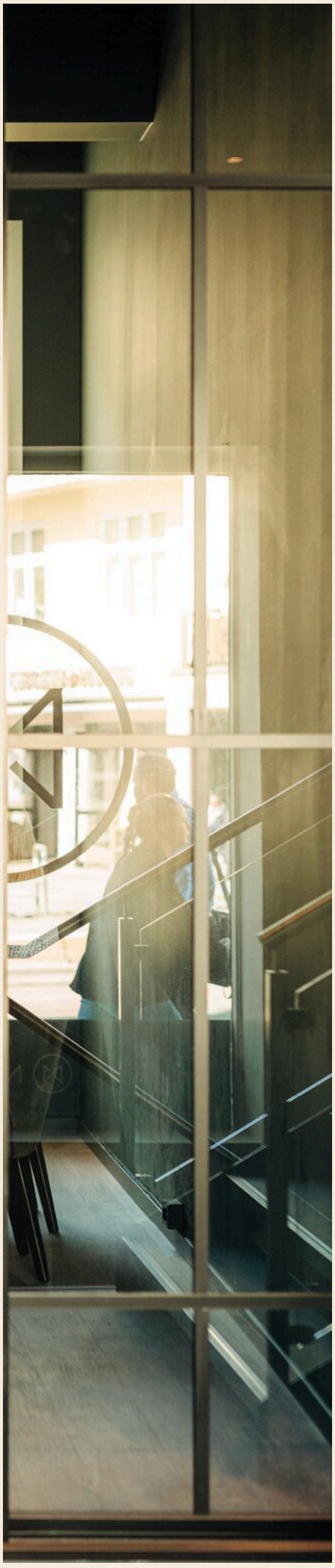
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
**482 86 852**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 MinID.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0267/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Losbyveien 40B 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 98, bnr 103, snr 9 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Elisabeth Hekne**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
e.hekne@nordvikbolig.no
901 79 999