NORDVIK

Finstadkroken 6

5 soverom | 196 kvm | Enebolig



Velkommen til

Finstadkroken 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Egenerklæringsskjema
50	Tilstandsrapport
87	Andre vedlegg
93	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026

Nøkkelinformasjon



Betydelig oppusset (2025) enebolig o/2 plan! Garasje - U.etg. m/egen inngang - Utsikt - Svært attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**9 490 000,-**
Omkostninger	**238 630,-**
Totalpris	**9 728 630,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Finstadkroken 6, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en attraktiv enebolig på Finstad i Lørenskog, betydelig oppusset i 2025. Boligen rommer stor stue med peis, lekkert kjøkken, to bad, toalettrom, vaskerom, fem soverom og integrert garasje. I tillegg er det utgang til to terrasser med flott utsikt og fine solforhold.

Området ligger tett på naturen og i et veletablert boligstrøk, med både barneskole og barnehage i nærheten. Samtidig er det gangavstand til Lørenskog sentrum og Triaden, hvor det meste av servicetilbudet finnes.

Verdt å merke seg:

- Betydelig oppusset enebolig over to plan
- Flotte terrasser med gode solforhold
- Integrert garasje og biloppstillingsplass
- Innredet praktikantdel med egen inngang
- Nærhet til fine turområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm



1. Etasje
Finstadkroken 6

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

























































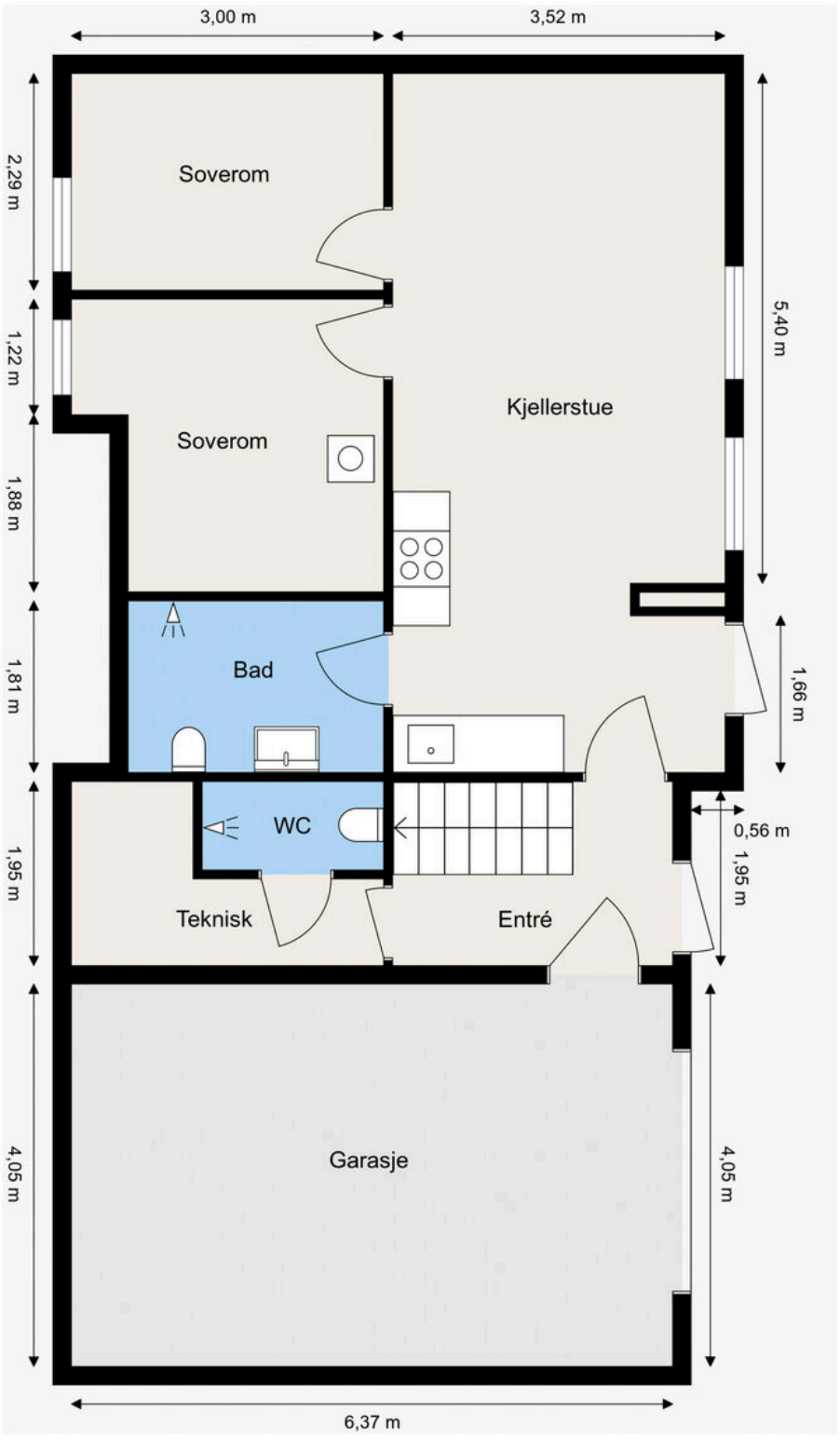






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm



Underetasje
Finstadkroken 6

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme








AEG















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0297/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Finstadkroken 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98, bnr 55 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Anders Berg Valldal
Johanna Elisabeth Andersson Kolmodin

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 748 330,- (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.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 205 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, garasje, teknisk rom, toalettrom, entré/gang, stue/kjøkken, bad, to soverom
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, bad, vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 40 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Boder
Total BRA: 9 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftet ble gulvarealet målt til ca. 32,5 m². Grunnet lav romhøyde er ikke arealwet måleverdig i henhold til gjeldende NS.

Innhold
Eneboligen strekker seg over to plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 89 m². Entré, garasje, teknisk rom, toalettrom, entré/gang, stue/kjøkken, bad, to soverom
1. etasje BRA-i 107 m². Entré, bad, vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken

I tillegg følger en utebod på 9 m²

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti fra husets bakside, med adkomstterrasse på 5,9 m². Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy, samt sette fra seg sko. Det er satt inn rikelig med skap i entréen, og det er lagt praktiske fliser på gulvet. I entré,

gang og stue/kjøkken er det downlights i himlingen. Hele huset ble betydelig oppusset i 2025, og har nye innvendige overflater, nytt elektrisk anlegg, nytt vann-/avløpsopplegg og mye mer.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse. Rommet har rikelig med naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene. I rommet er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. En frittstående peisovn med glass er montert, samt en varmepumpe - disse skaper behagelige innetemperaturer hele året. Fra stuen er det utgang til en fin veranda på 15,5 m². Her ute er det gode solforhold, samt plass til utemøbler.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen og sosial løsning mot stuen, og har en tidsriktig innredning fra merket Aubo. Også kjøkkeninnredning med hvitevarer var nytt i 2025. Innredningen har skap med glatte, fabrikklakkerte trefronter, samt laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Det er malte flater på veggen over benkeplaten, samt belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på 18,2 m². Også her ute er det god plass til utemøbler, samt grill. Fra denne terrassen er det trapp ned til hagen.

Bad:
Etasjen har et romslig baderom, også nytt fra 2025. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, samt flissatte vegger. Videre er det montert servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, speilskap med lysarmatur på vegg over servant samt et veggmontert toalett. I tillegg er det dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Vaskerom:
Det er etablert et svært praktisk separat vaskerom, med mye benk- og skapplass. Det er utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje.

Tre soverom:
Etasjen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra rommet er det trapp ut til terrassen utenfor stuen. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

UNDERETASJE
Entré:
Også denne etasjen har egen entré. Fra entréen er det trapp opp til 1. etasje, samt inngang til teknisk rom og et wc.

Teknisk rom:
Praktisk teknisk rom. Hovedstoppekran og rørstokk for anlegget, samt varmtvannsbereder er lokalisert her.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med toalett og servant med underskap. På veggen over servanten henger det et speil.

Kjellerstue:
Det er blitt etablert en innredet del av etasjen, som blir benyttet som praktikantdel. Denne delen har inngang fra hovedhusets entré, samt via egen ytterdør fra bakkeplan. Merk at arealet ikke tilfredsstiller kravet til hybel, se punktet Ferdigattest og Adgang til utleie for mer informasjon.

I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spiseplass. Rommet er i åpen løsning mot et kjøkken.

Det er blitt satt inn et kjøkken i stuen, dette avviker fra de siste godkjente byggetegningene (se punktet Ferdigattest for mer informasjon). Også dette kjøkkenet har en lekker Aubo-innredning fra 2025. Skapene har glatte, fabrikklakkere fronter, og det er montert benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål. Videre er en plate lik benkeplaten satt opp på veggen over benkeplaten. Det er belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Bad:
Pent baderom med flislagte overflater og gulvvarme. Badet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speil med belysning på veggen over servanten. Videre er det satt inn veggmontert toalett, dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

To soverom:
Denne etasjen rommer to soverom. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagt gulv i entré, gangen/teknisk rom og toalett, samt badene. Råbetong i garasjen. Ellers laminat. Gulvvarme på badene.
Vegger: Flissatte vegger på badene. Ellers glatte, malte flater.
Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

Parkering
Det er parkering i integrert garasje, samt plass til biloppstilling på gårdsplass. Det er opplegg for montering av elbillader, men lader er per d.d. ikke tilkoblet. Kjøper må eventuelt påkoste montering av ladeboks.

Modernisering og påkostninger
En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- Nytt utvendig panel (Mangler toppstrøk, da dette ikke er mulig å få gjort pga. lav temperatur)
- Nye ytterdører
- Ny garasjeport
- Nytt rekkverk på balkong
- 2 nye kjøkken
- 2 nye bad
- Nytt vaskerom
- Alle overflater er gipset, sparklet og malt
- Nytt gulv i alle rom
- Nytt elektrisk anlegg i hele huset
- Nytt vann og avløp i hele huset

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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: Ellingsen Byggservice AS, Nytt bad 1. etg, Nytt vaskerom 1. etg, Nytt bad u. etg 2025/2026

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud Rørservice AS Ellingsen Byggservice AS, Strømmen Bygg AS Nytt bad 1. etg, Nytt vaskerom 1. etg, Nytt bad u. etg 2025/2026

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud Rørservice AS Ellingsen Byggservice AS, Strømmen Bygg AS Nytt bad 1. etg, Nytt vaskerom 1. etg, Nytt bad u. etg 2025/2026

- 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? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny utvendig kledning 2025/2026, Fjernet peis i u. etg. 2025, Nytt rekkverk på terrasse 1. etg 2026, Ny garasjeport 2026 Nye ytterdører 2025/2026

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av forrige eier i 2017

- 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: Elektrikkergruppen AS, Nytt elektrisk anlegg, 2025/2026

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Opplegg for elbillader i garasje

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud Rørservice AS, nytt vann og avløp til bad, kjøkken og vaskerom. Ny varmtvannsbereder. 2025/2026.

- 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.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
  - Stenerud rørservice, nytt bad u etg og nytt wc rom u. etg. 2025/2026 Ellingsen Byggservice
  - Bruksendring av bod i kjeller til soverom u. etg. Ellingsen Byggservice
  - Nye vinduer/dør i kjeller 2025/2026 Ellingsen byggservice, Ny balkongdør 1. etg. 2025

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ellingsen Byggservice AS, Nytt kjøkken 2025/2026. Nye gipsplater/maling på vegger i 1 etg og u. etg, egeninnsats Nye Ytterdører, 2025/2026, egeninnsats Ellingsen byggservice, Nye vinduer 1. etg+u. etg.. 2025 Nytt gulv hele huset, egeninnsats 2025/2026.

- 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: Innerst i kjeller var det råteskader på treverk. Kjeller har blitt tørket og det har ikke blitt påvist ny fukt. Vegger er blitt lektet ut og gipset.

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja

- Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

- 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: Tomten på nedsiden av huset er fradelt, med mulige fremtidige planer om oppføring av ny bolig.

- 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: Området har naturlige grunnforhold med noe overflatevann, blant annet som følge av skrånende terreng og naturlig forekomst av vann i grunnen. I perioder kan enkelte deler av tomten derfor fremstå som noe fuktige eller mykere. Disse forholdene har vært stabile over tid og er også kjent fra omkringliggende eiendommer.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei. Eventuell kommentar: Nei - ikke utover det som fremgår av salgsoppgave og offentlig tilgjengelig informasjon.

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.02.2026
Bygning:
Saltak av W-takstoler, tekket med takplater.
Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående panel.
Grunnmur i betong, pusset og malt.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår mellom 2016 til 2025.

Dører:
Tre stk entrédør med trerammer og isolerglass, montert i 2025.
Veranda/terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025, 2023 og 2015.
Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB) mellom gang og hybeldel.
Innvendige dører med rammeprofil og glatte fra 2025.

Trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Åpne opptrinn. Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Balkong/terrasse:
Inngangsparti i trekonstruksjoner på 5,9 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjoner på 18,2 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk med liggende bord i trevirke. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,80 m.
Utgang fra stue og soverom til veranda i trekonstruksjoner, på 15,5 m². Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk med liggende spiler i trevirke. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m.

Pipe og ildsted:
Frittstående peisovn med glass i stue. Det er montert ildsikker plate i front av peisen. Elementpipe, og feieluke er lokalisert på soverom. Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via peis i stue og gulvvarme på badene.
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Fra 2025, Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder.
Hovedstoppekran og rørstokk for anlegget er lokalisert i teknisk rom, underetasjen.
Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.
Lufting og stakemuligheter er observert i teknisk rom, underetasjen.

Luftbehandling:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, og mekanisk på badene samt vaskerom.

Elkraft:
Hovedskap:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra renoveringsårene (alder ikke bekreftet).
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 16 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.

Hybel:
Sikringsskap lokalisert i stue.
EL-anlegg fra 2025 (??)
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende
konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist luftespalte bak kledningen, men luftingen under kledningen vurderes som begrenset. Tett plassering av liggende spikerslag mot vindtetting/yttervegg begrenser lufttilførselen og kan redusere luftsirkulasjonen gjennom og bak panelen. Musebånd er derfor ikke bekreftet om det er montert. Bindingsverket er oppført etter eldre byggestandard, typisk for byggetiden, og oppfyller ikke nødvendigvis dagens standard til isolasjon. Enkelte omrammingsbord rundt vinduer og dører er ikke montert, dette kan utfordre vindtettingen rundt vinduene/dører. Og fremstår som estetisk karakter. Kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging i overgangene, samt redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler. Forholdet påvirker også byggets estetiske uttrykk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
1.Etasje:
- Soverom: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
- Soverom: Det ble målt 19 mm planavvik gjennom hele

rommet (TG2).
Hybel:
- Stue/kjøkken: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Det ble observert stedvis knitring i laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk omfang. Det ble registrert at soverommene i hybeldelen fremstår kalde mot gulv/grunn. Dette er typisk for byggets byggeår, da det ofte ble benyttet lavere isolasjonsnivå mot grunn enn det som er vanlig etter nyere byggeskikk. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen. Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri. Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring. Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det anbefales at det monteres lekkasjevarsler/sensor i rom med vanninstallasjoner, forbyggende tiltak dersom en evt vannlekkasje skulle oppstå. Rommet har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig løsning før. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk etableres, da dette er en bedre løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befaring. Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte - så kalt "poseløsning" på sisterne har tidligere vært en godkjent løsning, men blir pr i dag fra rådet da det kan oppstå lekkasjer utenfor posen å bli oppdaget i tide. Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir synliggjort samt ledet til sluk.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri. Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring. Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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 fritt leies ut. Boligen har en del benyttet som hybel, med intern tilgang. Arealet tilfredsstiller ikke i sin helhet kravet som stilles til en hybel, da kjøkken i stuen ikke fremkommer av de siste godkjente byggetegningene.

Lørenskog kommune har i kommuneplanen, vedtatt 15. mars 2023, bestemt at det ikke tillates oppdeling av boenheter til hybler.

Det vises til aktuell bestemmelse gjengitt under:

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.

Retningslinje for hybler:
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplan er kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul
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.

Oppvarming
Oppvarming via peis i stue og gulvvarme på badene. Toshiba varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet på yttervegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 465,-pr. 2025

De kommunale gebyrene inkluderer avløp, vann, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 9 029,77 kr
Feiing: 576,39 kr
Renovasjon: 6 933,23 kr
Vann: 8 244,42 kr
Sum: 24 783,81 kr

Velavgift
Kr 5 500,- pr. år
Eiendommen har privat adkomstrett, og er tilknyttet veilag for vedlikehold av veien. Det er utarbeidet en

samarbeidsavtale for å sikre at veien i Finstadkroken er forsvarlig og i brukelig stand. Denne avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunen skal fra høsten 2025 ikke vinter vedlikeholde veien med brøyting og strøing. Etter veiloven plikter alle som bor i veien og bidra til at veien er fremkommelig for blant annet renovasjon, brann og ambulanse. Bjørnholt vaktmesterservice vil brøyte og strø i Finstadkroken gjeldende fra 15.oktober 2025.

Totale kostnader inkl moms vil være kr 34 375,-
Finstadkroken 8, 10 og 12 betaler kr 8000,- for sesong 2025-2026
Finstadkroken 4 og 6 betaler kr 5500,- for sesong 2025-2026

Beboere i Finstadkroken evaluerer sammen våren 2026 hvorvidt samarbeidsavtalen fungerer eller om det skal lages et veilag som registreres i Brønnøysund skissert i tidligere utsendt mail.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 660 477,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 641 908,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Forsikring
Dnb
Polisenr: 37600463

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 636 kvm (Eiertomt)

Tomten er blitt delt i en fradelingsforretning i 2026. Ny tomtestørrelse for eiendommen er estimert til ca. 636 kvm, og nabotomt er estimert til ca. 658 kvm. I tegning av fradeling av tomt er det tegnet inn felles innkjøring og gårdsplass for de to eiendommene.

Det er utstedt tillatelse fra Lørenskog kommune datert 16.01.2026 om opprettelse av ny matrikkelenhet fra Finstadkroken 6. Vedtaket lyder som følgende:
"Deling av Finstadkroken 6 for opprettelse av én ny parsell, med tomteareal 658 m2 godkjennes under forutsetning av at det tinglyses erklæringer som sikrer parsellene rett til tilkobling av vann, avløp, infrastruktur og adkomst som beskrevet i vedlagte rettighetsskjemaer.

Søknaden godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4. Kommunen finner at kravene i plan- og bygningsloven § 26-1 er oppfylt. De to eiendommene anses å være i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter, reguleringsplan og kommuneplan.

Det gjøres oppmerksom på at fradelingen ikke er fullført før oppmålingsforretning har blitt avholdt, og ny eiendom har blitt matrikkelført og tinglyst. Tillatelse for deling av grunneiendom gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Tiltaket skal utføres i henhold til vedtaket, situasjonsplan og tegninger som ligger til grunn for det."

Per 30.01.2026 er det ikke blitt avholdt oppmålingsforretning, men det er blitt rekvirert oppmålingsforretning i desember 2025. I salgsoppgaven ligger kart vedlagt, som viser inndelingen av de to tomtene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Særdeles god beliggenhet i et populært boligfelt i Lørenskog. Kort gangavstand til barneskole, barnehager, butikker, marka og buss.

Området har kort vei til skøytebane, skiløyper, golfbane, idrettshall, svømmehall, badeplass, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek med mer. Det er også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, som Østmarka med svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt med

skiterreng, bade- og fiskevann, lysløyper og sykkelstier.

Det er ca. 400 meter til bussholdeplassen Finstadsletta. Gode forbindelser med blant annet ekspressruter til Lillestrøm og Oslo. Fra boligen er det kun 5 minutters kjøring ned til motorveien og rett inn mot Oslo eller Lillestrøm. Du bruker ca. 20 min inn til Oslo Sentrum.

Kort gangavstand til Finstad skole med SFO, samt Benterud skole. For elever i ungdomstrinnene er det 10 minutters sykkeltur til Hammer ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det er to videregående skoler i kommunen - Lørenskog Videregående og Mailand Videregående. Det er flere barnehager i nærområdet - blant annet Løken barnehage, Kløverhagen barnehage, Rasta barnehage og Eventyrstua barnehage.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 Løkenhagen som ligger i kort gangavstand fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Triaden og Metro senter et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kaféer eller restauranter, lege, tannlege etc. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil.

Losby Gods og golfbane ligger i Lørenskog kommune og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde året rundt. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført enebolig på eiendommen datert 01.07.1976. 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:
Kjeller:
1. Pusse vegger.
2. Innpusse vinduer og ventiler.
3. Foreta en del innredning.
4. Montere dører.
5. Innrede boder.

1. etasje:
6. Sikre dør til terrasse.

Loft:
7. I orden.

Utvendig:
8. Innpusse vinduer og dør.
9. Montere permanent trapp til hovedinngang.
10. Montere husnummerskilt.

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

Det er blitt utstedt en tillatelse til oppføring av tilbygg, bruksendring og fasadeendring på eiendommen datert 09.02.2026. Tillatelsen omhandler følgende:

Bruksendringer:
Det søkes bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel herunder: Fra sports- og redskapsbod til WC på 1,4 m2 og bad 4,1 m2. Fra matbod og klesbod til 2 x soverom på henholdsvis 9,5 m2 og 7,2 m2. Totalt bruksendret areal er 22,2 m2.

Fasadeendringer:
Vinduer på fasade vest erstattes av terrassedør. På underetasje erstattes vindu med inngangsdør og størrelsen endres på vinduer. Vinduer på fasade øst endrer størrelse. I tillegg tettes vinduer på fasade øst og vest.

Det skal videre gjøres mindre endringer i planløsning i 1. etasje og underetasje, herunder utvidelse av bad, riving av vegger, innsetting av dør mellom garasje og gang og fra gang til stue.

Merk at godkjennelsen gitt 09.02.2026 ikke omfatter innsetting av kjøkken i stuen i underetasjen, da dette ikke fremkommer av søknad, tillatelse eller siste godkjente tegninger. Arealet er dermed ikke ansett å dekke kravene som stilles for lovlig utleid hybel. Kommunen opplyser per telefon 12.02.2026 at dersom det er satt inn kjøkken i underetasjen, må dette omsøkes på nytt. Ved et eventuelt tilsyn på eiendommen vil tiltaket kunne bli krevd tilbakeført.

Det er også avvik i fasade i 1. etasje. I tegninger tilhørende tillatelse fra 09.02.2026 fremkommer det at opprinnelig vindu skulle tettes igjen. Dette vinduet har blitt erstattet av en balkongdør som leder ut til veranda.

Det foreligger ferdigattest for tiltaket om tilbygg, bruksendring og fasadeendring på eiendommen datert 12.02.2026. Det bemerkes at ferdigattesten ikke tar høyde for avvikene nevnt over. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er

oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har adkomstrett over privat vei som eies av Jens Finstad. Eiendommen deler ellers felles innkjøring med ny fradelt tomt. Det samme gjør nærliggende naboeiendommer, og det samarbeides om snøbrøyting etc.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, gangvei, fortau mm.

Reguleringsplan: Losbyveien 52 og del av Finstad, 98/3 - Delareal 1 295 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel - Delareal 1 295 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I området er det middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Eiendommen er nylig blitt fradelt, og det vil trolig bli påbegynt bygging av bolig på naboeiendommen. Kjøper må påregne byggearbeider, -støy og -trafikk fra prosjektet.

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

2013/600103-1/200 16.07.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 100 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 98 bnr. 100 gis med denne avtale permanent rett til tilkobling og bruk av privat vann- og avløpsanleggneiet av ovennevnte avgivere, gnr. 98 bnr. 54, 55, 56, 70, 57 og 61 og blir andelseier til 1/6 av anlegget. Eierforholdet ser etter avtalens inngåelse slik ut; gnr. 98 bnr. 54, 55, 57, 61 og 98 eier 1 andel hver, mens gnr. 98 bnr. 56 og 70 sammen deler 1 andel.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 98, bnr. 3 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

Med flere bestemmelser
1931/131-1/8 07.04.1931 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 7. Med flere bestemmelser
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 131 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1939/9700-1/8 25.09.1939 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: a/s Skedsmo & Sørum El.. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 9700 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1958/5058-1/8 23.10.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 12.
Bestemmelse om felles vedlikehold. Med flere bestemmelser
Kommentar: Omhandler ikke gnr. 98, bnr. 55.

1959/204-1/8 24.01.1959 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 15
Kommentar: Omhandler ikke gnr. 98, bnr. 55.

1959/205-1/8 24.01.1959 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 16
Kommentar: Omhandler ikke gnr. 98, bnr. 55.

1959/3011-1/8 09.10.1959 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om felles vedlikehold. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar (utdrag): Erklæring om at eier av gnr. 96, bnr. 1 gir eiere av naboeiendommer rett til å føre vannledning til sine eiendommer over førstnevntes grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn samme sted når dette er påkrevet. Eier av gnr. 98, bnr. 11 gir eierne av naboeiendommer samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledninger over gnr. 98, bnr. 13s grunn. Servitutten ligger i sin helhet i salgsoppgaven.

1965/936-2/8 18.03.1965 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser
Kommentar: Skjøte for gnr. 98, bnr. 50 med enighet om: 1. Kommunen oppsetter et totråds gjerde på impregnerte stolper langs begge sider av veien på Finstad, gnr. 98,

bnr. 3. Fremtidig gjerdevedlikehold påhviler eieren av Finstad.
2. Kommunen anlegger en ku-undergang nord for Feiringveien. Planen for undergangen godkjennes av ingeniørutvalget etter nærmere avtale med eieren.
3. Alle trær som må hugges på grunn av veianlegget på Johan Finstads eiendom tilfaller Johan Finstad.

1972/6904-1/8 20.12.1972 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 95
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Omhandler ikke gnr. 98, bnr. 55.

1973/799-1/8 08.02.1973 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 15.
Bestemmelse om vedlikehold. Med flere bestemmelser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Omhandler ikke gnr. 98, bnr. 55.

1973/6861-1/8 01.11.1973 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 95 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 95 BNR: 12
Bestemmelse om vedlikehold. Med flere bestemmelser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Omhandler ikke gnr. 98, bnr. 55.

1973/7169-1/8 19.11.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Avtale om å utføre anleggs-og vedlikeholdsarbeid i samsvar med planer og vilkår for statstilskot. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Avtale om senkningsarbeid.

1974/1559-1/8 19.03.1974 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Med flere bestemmelser.
Kommentar: Eier av gnr. 98, bnr. 3 søker om tillatelse til å legge vann-/kloakkledninger i ca 70 m lengde ved Finstadvollen fylkesveg nr. C157. Tillatelsen gis under 8 betingelser, hvor den siste blir gjengitt her:
Ledningene legges så langt fra vegkant som mulig, helst min 3 m. Vegmester Christensen må varsles før arbeidet settes i gang.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Medium (VALGFRITT) kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 122 000,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 26.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 13.02.2026
- Energiattest, datert 15.05.2025
- Reguleringsplankart, datert 19.12.2025
- Kommuneplankart, datert 19.12.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 01.07.1976
- Tillatelse til bruksendring, tilbygg og fasadeendring, datert 09.02.2026
- Ferdigattest, datert 12.02.2026
- Byggemeldte tegninger, datert 16.12.2025
- Servitutter

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 13. februar 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Finstadkroken 6

Nabolaget Finstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	**11 min** 0.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	**15 min** 1.3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	**23 min** 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	**21 min** 1.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	**4 min** 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	**7 min** 3.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 4 km

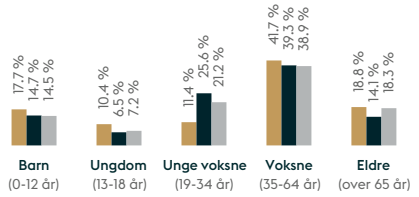
Offentlig transport

Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	**8 min** 0.7 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**8 min** 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 16.9 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	**9 min** 0.8 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	**9 min** 0.8 km
Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	**12 min** 1.1 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	7 min
Finstad skole	11 min
SATS Triaden	14 min
Sporty 60+	15 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 2025

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
30. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0297/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finstadkroken 6, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Anders Berg Valldal, Johanna Elisabeth Andersson Kolmodin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 37600463
Forsikret i: DNB

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: Ellingsen Byggservice AS, Nytt bad 1. etg, Nytt vaskerom 1. etg, Nytt bad u. etg 2025 /2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud Rørservice AS Ellingsen Byggservice AS, Strømmen Bygg AS Nytt bad 1. etg, Nytt vaskerom 1. etg, Nytt bad u. etg 2025/2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud Rørservice AS Ellingsen Byggservice AS, Strømmen Bygg AS Nytt bad 1. etg, Nytt vaskerom 1. etg, Nytt bad u. etg 2025/2026

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny utvendig kledning 2025/2026, Fjernet peis i u. etg. 2025, Nytt rekkverk på terrasse 1. etg 2026, Ny garasjeport 2026 Nye ytterdører 2025/2026

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av forrige eier i 2017

---

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: Elektrikkergruppen AS, Nytt elektrisk anlegg, 2025/2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplegg for elbillader i garasje

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud Rørservice AS, nytt vann og avløp til bad, kjøkken og vaskerom. Ny varmtvannsbereder. 2025/2026.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stenerud rørservice, nytt bad u etg og nytt wc rom u. etg. 2025/2026 Ellingsen Byggservice - Bruksendring av bod i kjeller til soverom u. etg. Ellingsen Byggservice - Nye vinduer/dør i kjeller 2025/2026 Ellingsen byggservice, Ny balkongdør 1. etg. 2025

---

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?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ellingsen Byggservice AS, Nytt kjøkken 2025/2026. Nye gipsplater/maling på vegger i 1 etg og u. etg, egeninnsats Nye Ytterdører, 2025/2026, egeninnsats Ellingsen byggservice, Nye vinduer 1. etg+u. etg.. 2025 Nytt gulv hele huset, egeninnsats 2025/2026.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: Innerst i kjeller var det råteskader på treverk. Kjeller har blitt tørket og det har ikke blitt påvist ny fukt. Vegger er blitt lektet ut og gipset.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: Tomten på nedsiden av huset er fradelt, med mulige fremtidige planer om oppføring av ny bolig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Området har naturlige grunnforhold med noe overflatevann, blant annet som følge av skrånende terreng og naturlig forekomst av vann i grunnen. I perioder kan enkelte deler av tomten derfor fremstå som bløt. Disse forholdene har vært stabile over tid og er også kjent fra omkringliggende eiendommer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei - ikke utover det som fremgår av salgsoppgave og offentlig tilgjengelig informasjon.

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: 65-0297/25

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTERN GARASJE

Finstadkroken 6, 1475 FINSTADJORDET LØRENSKOG kommune

gnr. 98, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26024 **Referansenummer:** DI1230

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med terrasse og veranda.
Beliggende i Lørenskog, Finstadjordet.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Utvendig:
Saltak av W-takstoler, tekket med takplater.
Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående panel.
Grunnmur i betong, pusset og malt.

Terrasse og veranda i trekonstruksjoner.

Teknisk:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, og mekanisk på badene samt vaskerom.
Oppvarming via peis i stue og gulvvarme på badene.

Toalettrom i underetasjen med nyere standard 2025.

Bad i begge etasjene med nyere standard, 2025.

Vaskerom med nyere standard i 1.Etasje.

Kjøkken i 1.Etasje og ett kjøkken i underetasjen.

Parkering inne på egen tomt og i intern garasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

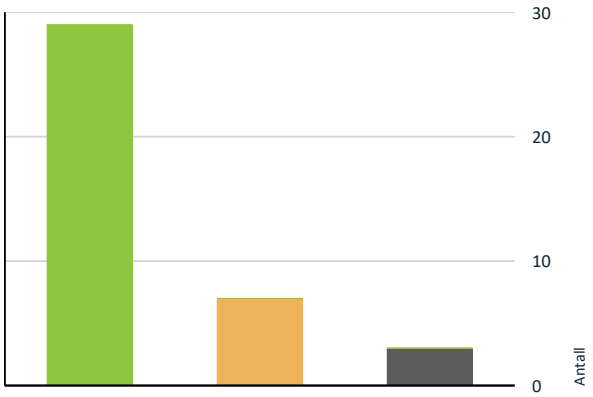
ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTERN GARASJE

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTERN GARASJE

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTERN GARASJE



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg 1.Etasje	Ukjent når tilbygget ble oppført

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takplater.
Undertak består av rupanel.
Eldre standard og takflater var snødekket på befaringstidspunktet.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Snødekket:
Videre undersøkelser anbefales når overflater er snøfri.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Tilstandsrapport

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer son ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

—

Bemerkning:
Det er registrert nyere nedløp kombinert med eldre takrenner. Eldre renner kan være mer utsatt for slitasje og lekkasjepunkter. Det bør gjennomføres en kontroll når snøen har smeltet, for å vurdere funksjon og eventuelle behov for utbedring.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering på befaringstidpunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Kledd med stående panel, kledning montert i 2025.

Ytterveggene er isolert i henhold til eldre standard, sett opp mot nyere byggeskikk og utførelse.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist luftespalte bak kledningen, men luftingen under kledningen vurderes som begrenset. Tett plassering av liggende spikerslag mot vindtetting/yttervegg begrenser lufttilførselen og kan redusere luftsirkulasjonen gjennom og bak panelen.

Musebånd er derfor ikke bekreftet om det er montert.

• Bindingsverket er oppført etter eldre byggestandard, typisk for byggetiden, og oppfyller ikke nødvendigvis dagens standard til isolasjon. (deroms det ikke har blitt etterisolert og tilleggsisolert??)

• Enkelte omrammingsbord rundt vinduer og dører er ikke montert, dette kan utfordre vindtettingen rundt vinduene/dører. Og fremstår som estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tiltak - Det anbefales å kontrollere luftinntak ved nedre del av kledningen, samt bekrefte om musebånd/innsektsnett er montert. Ved fasadearbeider bør det vurderes tiltak som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel inn i luftespalten og samtidig hindrer skadedyrinntrengning.

Konsekvens - Begrenset lufttilførsel kan redusere uttørkingsevnen bak kledningen og øke risiko for fuktbelastning over tid. Manglende eller ukjent musebånd kan gi økt risiko for skadedyr i konstruksjonen.

• Tiltak - Dersom veggene ikke er etterisolert/tilleggsisolert, kan det vurderes oppgradering ved rehabilitering (etterisolering og forbedring av tetting i overganger). Dette er særlig aktuelt ved skifte av kledning, vinduer eller annen fasadeutbedring.

Konsekvens - Lavere isolasjonsnivå kan gi høyere varmetap, trekk og lavere komfort. Det kan også øke risiko for kondensproblematikk i kalde soner dersom tetthet og fuktforhold ikke er gode.

• Tiltak - Manglende omrammingsbord bør monteres/kompletteres for å sikre bedre avslutning og beskyttelse av overgangene rundt vinduer og dører. Samtidig bør overgangene kontrolleres for at de er tilstrekkelig tette og har god vannavrenning.

Konsekvens - Kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging i overgangene, samt redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler. Forholdet påvirker også byggets estetiske uttrykk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft med lufting via gesimskasser.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes.
Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde, isolasjon og manglende sammenhengende gangbart underlag.
Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er utført fra eksisterende adkomst fra loftsluke og gangbart gulv, midt i boligen.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon bak isolasjon, i lavtliggende soner eller i utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep i isolasjon eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

———

Bemerkning:
• Undertak har blitt tildelt TG2 som følge av alder (se punkt "taktekking").
• Det ble registrert eldre fuktskjolder på rupanel, samt generell bruksslitasje som følge av alder.

Tilstandsgraden er satt basert på en helhetlig vurdering og de overflatene som var tilgjengelige for visuell befaring.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår mellom 2016 til 2025.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

——

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Tre stk entrédør med trerammer og isolerglass, montert i 2025.

Veranda/terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025, 2023 og 2015.

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB) mellom gang og stue/kjøkken.

——

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 5,9 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

——

Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 18,2 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,80 m.

—

Utgang fra stue og soverom til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 15,5 m².
Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré, gangen/teknisk rom og toalett, samt badene.
Råbetong i garasjen.
Ellers laminat.

Gulvvarme på badene.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badene.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsfalter.

Downlights i de fleste rom.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,36 m.
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,20 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var delvis møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1.Etasje:
Soverom: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 19 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Underetasje:
Stue/kjøkken: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

• Det ble observert stedvis knitring i laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk omfang.

• Det ble registrert at soverommene i underetasjen fremstår kalde mot gulv/grunn. Dette er typisk for byggets byggeår, da det ofte ble benyttet lavere isolasjonsnivå mot grunn enn det som er vanlig etter nyere byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

___

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front av peisen.
Elementpipe, og feieluke er lokalisert på soverom.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.
Utførede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

___

Fuktsøket ble gjennomført i vegg vendt mot terreng, på soverommet – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.
Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 47 % ved 19°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.
Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Åpne opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

—

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med rammeprofil og glatte fra 2025.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Intern garasje i underetasjen med elektrisk port.

Overflater:
Gulv og vegger i støpt betong.
Malt gips i himling.

Avtrekksventier i vegger (naturlig).

Bemerkning:
Det er registrert generell bruksslitasje og enkelte uferdige overflater, spesielt rundt vindu.
Videre anbefales det å etablere mekanisk avtrekk eller forbedre ventilasjonsløsningen for å sikre bedre luftutskifting i rommet, særlig dersom det benyttes som garasje.

Uferdige overflater bør ferdigstilles. Det anbefales også å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen i rommet.

Konsekvens ved begrenset naturlig ventilasjon kan over tid bidra til opphopning av fukt og lukt.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2025.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier/utførende, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Det er registrert dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.

Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 27 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i nedsenket dusjsone.

——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og tilstandsgrad er basert på fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning og fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2025.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier/utførende, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i nedsenket dusjsone.

—

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og tilstandsgrad er basert på fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning og fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Aubo" kjøkkeninnredning fra 2025.
Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal og god standard.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte trefronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Malte flater over benkeplate.
Belysning via under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå
at fett fester seg og skaper brannfare.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Aubo" kjøkkeninnredning fra 2025.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikklakkere fronter.
Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.
Plate lik benkeplate, på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå
at fett fester seg og skaper brannfare.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

SPESIALROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt vaskerom med sluk og membran, fra 2025.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rommets utførelse med membran eller tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen er derfor begrenset.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt, men dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller mer omfattende vanninstallasjoner – kan tilstandsgraden påvirkes. I så fall bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

—

Overflater:
Flislagt gulv med plastsluk og synling klemring og membran.
Glatte, malte, vegg og himlings flater.

Det er målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.
(Det er ikke bekreftet om det er oppkant med tettesjikt ved terskel).

—

Installasjoner:
Servantskap med glatte, fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekksventil i vegg.

Tilstandsgraden er basert på rommets utforming og innredning slik det fremstod på befaringsdagen.





UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2025.

Overflater:
Flislagt gulv med gulvvarme.
Ellers glatte, malte, flater i himling og vegger.

Tilstandsrapport

Installasjoner:
Vegghengt servant med speil over.
Veggmontert toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne,

Det anbefales at det monteres lekkasjevarsler/sensor i rom med vanninstallasjoner, forbyggende tiltak dersom en evt vannlekkasje skulle oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Rommet har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig løsning før.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk etableres, da dette er en bedre løsning.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befaring.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte - så kalt "poseløsning" på sisterne har tidligere vært en godkjent løsning, men blir pr i dag fra rådet da det kan oppstå lekkasjer utenfor posen å bli oppdaget i tide.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir synliggjort samt ledet til sluk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Fra 2025, Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder.

Hovedstoppekran og rørstokk for anlegget er lokalisert i teknisk rom, underetasjen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

———

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Lufting og stakemuligheter er observert i teknisk rom, underetasjen.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalte i vindu.
Avtrekk skjer via badene.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Boligen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade.
Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

TG 1 Varmesentral

Toshiba varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet på yttervegg.

Varmepumpen er en luft - luft model (produksjonsår er ikke synlig).

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell befaring.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom.
Volum: 280 liter.
Produksjonsår: 2025.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det er to sikringsskap i boligen.

Hovedskap:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra renoveringsårene (alder ikke bekreftet).
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 16 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Underetasje:
Sikringsskap lokalisert i stue.
EL-anlegg fra 2025.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent når endringen ble utført, ble gjort før nåværende eiers periode.
   Sikringskap i underetasjen, stue - er fra 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Ikke opplyst om annet.
I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Generell kommentar

• Det foreligger en eldre kursfortegnelse i sikringsskapet, men markering og kursinndeling samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og installasjoner. Og i skapet i stue foreligger det ingen kursfortegnelse.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av dreneringen er fra 2017, i henhold til fremlagt faktura.

"Vedrørende: Gravet fri grunnmur på langvegg bak og kortvegg v/ garasje.
Montert ny grunnmursplate.
Lagt ny drenering tilsluttet eksisterende som er tilkoblet drenskom.
Inntilfyldt grunnmur med tilkjørt singel og pukkmasser.
Tilkjørt plenjord klar for utplanering, utføres vår 2017."

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Synlig drensplast/knotteplast på grunnmur over terreng, på deler av boligen.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde noe mindre utslag fuktsymptomer, men dette vurderes ikke som unormalt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Tilstandsgrad er basert på alder, fremlagt dokumentasjon og visuell inspeksjon ved befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Grunnmur er utvendig overflatebehandlet med slemming og malt.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell

Tilstandsrapport

isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.
Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurders som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering som var mulig og vurdere ut ifra en visuell befaring, ved befaringsdagen.

Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

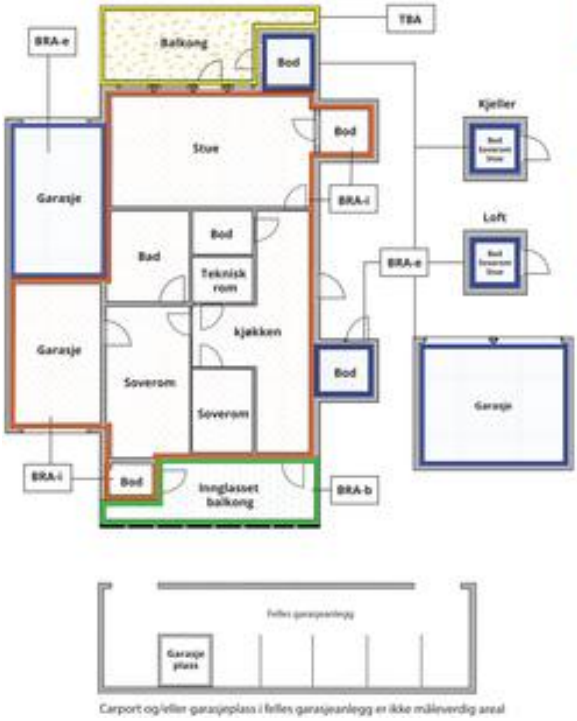
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTERN GARASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	107			107	40
Underetasje	89			89	
SUM	**196**				**40**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken		
Underetasje	Entré, garasje, teknisk rom, toalettrom, entré/gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom		

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, vaskerom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken. Loftsluke til loftet via soverom.

Inngangsparti ble målt til ca. 5,9 m².

Utgang fra kjøkken til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 18,2 m².

Utgang fra stue og soverom til veranda.
Veranda ble målt til ca. 15,5 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Underetasje:
Garasje, entré/gang, teknisk rom, toalettrom, entré/gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

—

Loftet ble gulvarealet målt til ca. 32,5 m². Grunnet lav romhøyde er ikke arealwet måleverdig i henhold til gjeldende NS.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Boder		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående utvendig bod:
Bodene ble målt til sammen ca. 8,8 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Anders Berg Valldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	55		0	1295.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finstadkroken 6

Hjemmelshaver

Valldal Anders Berg, Andersson Kolmodin Johanna Elisabeth

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: 1 295 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Værforhold ved befaring: Snø og frost.
Utvendig temperatur: ca. -10 - 15 °C.
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Bebyggelsen

Enebolig over 2 etasjer, integrert garasje og veranda og terrasse.
Inngang til boligen både i 1.Etasje og to stk inngangsdører i underetasjen.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen stod ferdig i 1976 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av stående panel.
Veranda og terrasse er utført i trekonstruksjoner.
Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Rammetillatelse27/02-1975
Igangset.till02/09-1976
Midl.brukstill.01/07-1976
- I følge Norges eiendommer

Branncelle:
TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

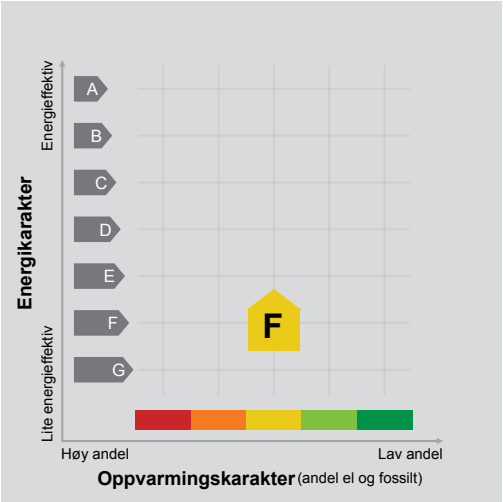
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadkroken 6
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150700353
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120673
Dato	15.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Lørenskog kommune

Anders Berg Valldal
Skolsegglia 67 L
2019 SKEDSMOKORSET

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Thomas A. J. Etnestad / 674 95 063	26/2150- 6		12.02.2026

Ferdigattest - tilbygg, bruksendring og fasadeendring

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Finstadkroken 6	98/55//	
Ansvarlig søker Blokk Arkitekter As Industrigata 36 0357 OSLO	**Tiltakshaver** Anders Berg Valldal Skolsegglia 67 L 2019 SKEDSMOKORSET	
Tiltakets art: Tilbygg, bruksendring, fasadeendring	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 12.02.2026.
Det er gitt tillatelse til oppføring av tilbygg, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer i vedtak datert 09.02.2026, vår referanse 26/2150-3.

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesak

Mirjana Andrić for
Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Thomas A. J. Etnestad
saksbehandler

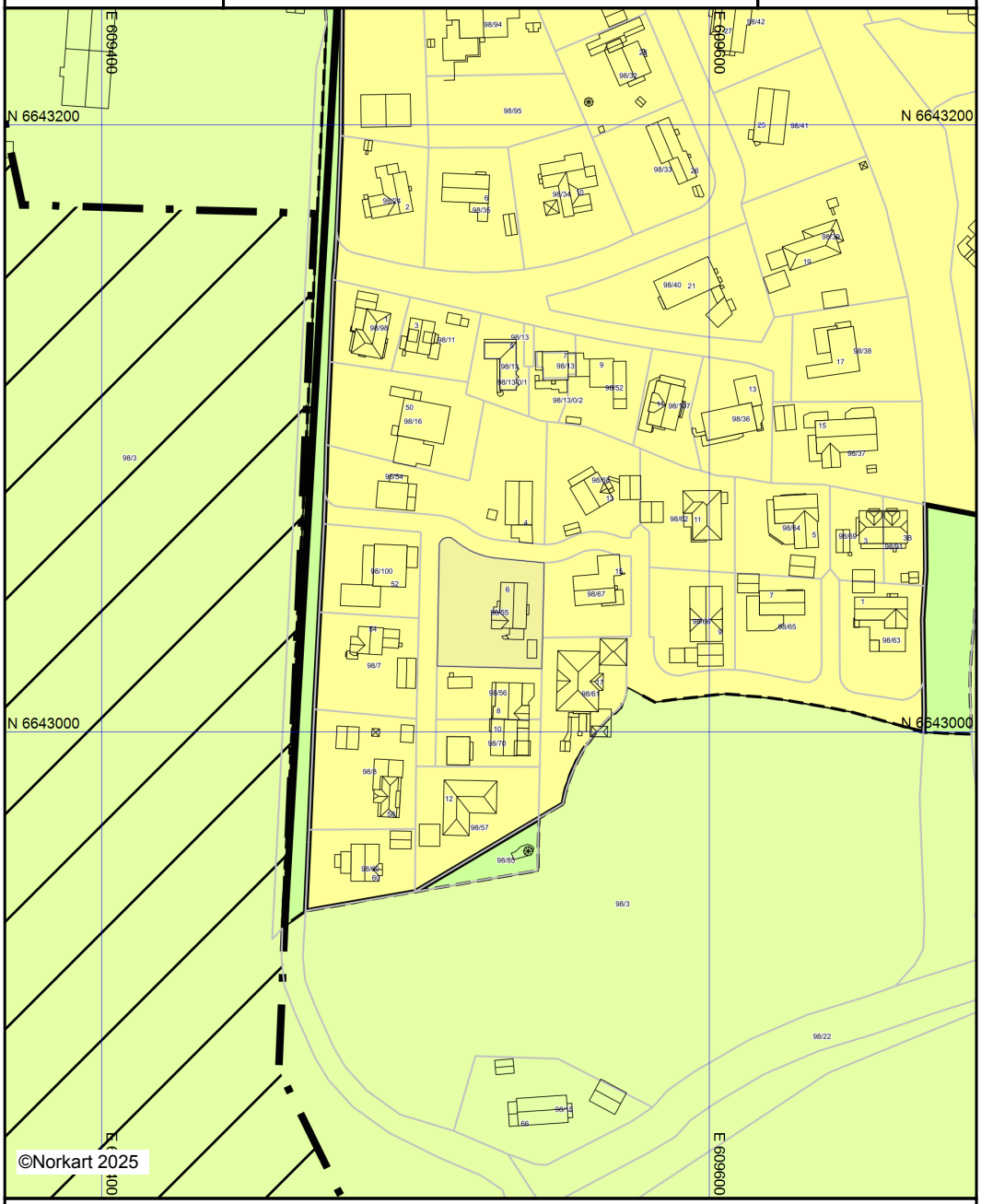
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/55
Adresse: Finstadkroken 6
Utskriftsdato: 19.12.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Boligbebyggelse - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

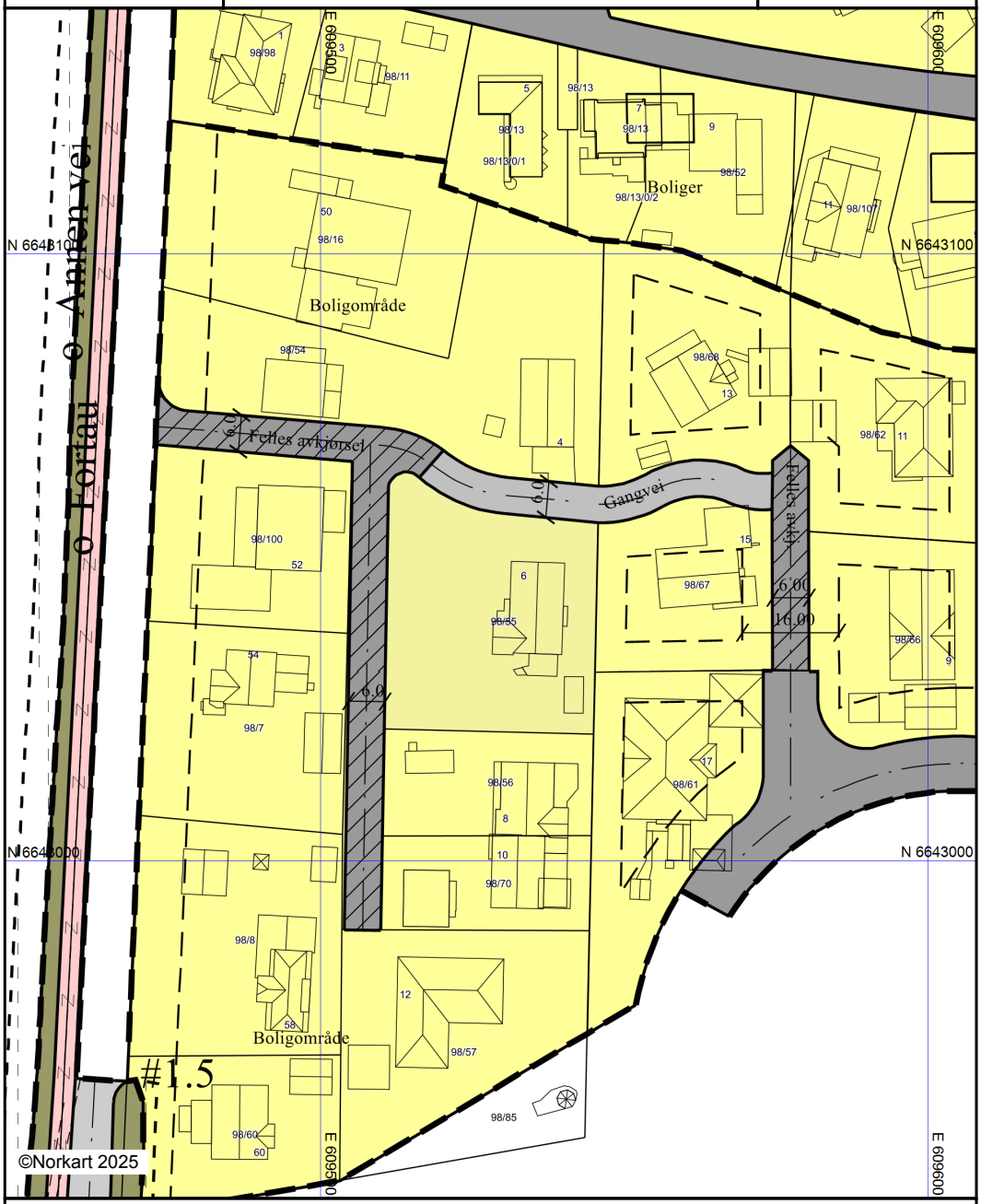
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/55
Adresse: Finstadkroken 6
Utskriftsdato: 19.12.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

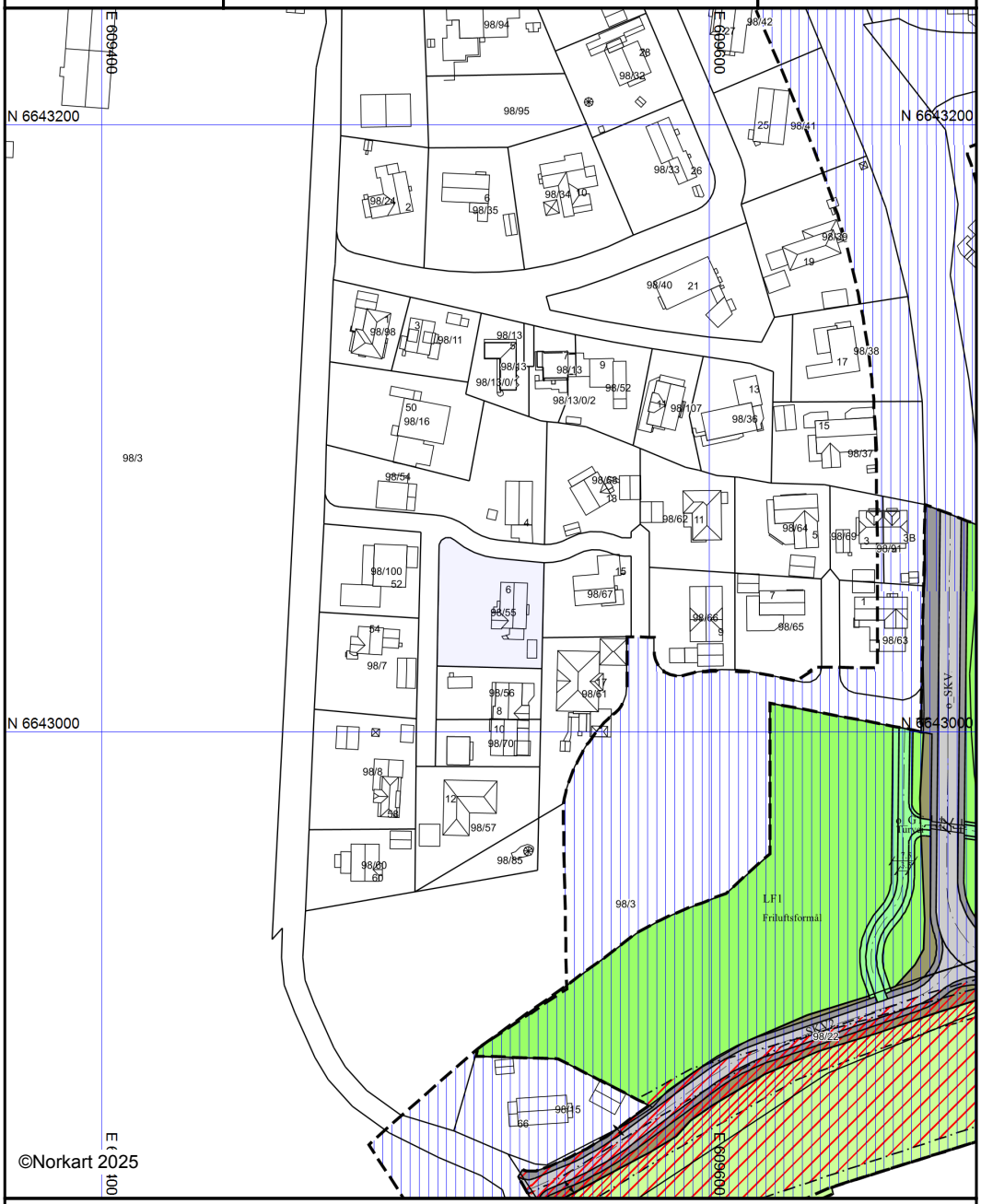
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 98/55
Adresse: Finstadkroken 6
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:2000

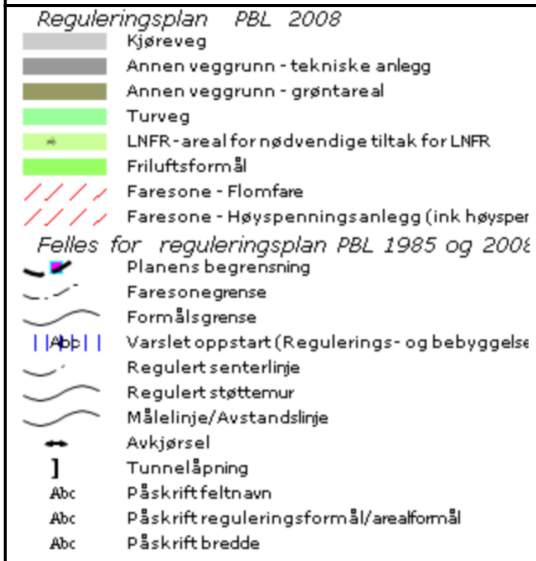
N

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: 19.12.2025

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	98	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadkroken 6, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	9 029,77 kr
Feiing	576,39 kr
Renovasjon	6 933,23 kr
Vann	8 244,42 kr
Sum	**24 783,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
240 L Renovasjon	25%	1 Stk.	5054.40	1/1	0 %	5 054,40 kr
Vanngebyr	15%	150 Kbm	49.99	1/1	0 %	7 005,22 kr
Avløpsgebyr	15%	150 Kbm	60.44	1/1	0 %	8 421,45 kr
					Sum	**27 464,97 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

1. juli 1976

GS/am

Brødrene Hetland A/S
v/Anders Bjørnstad

2100 SKARNES

AD: LOSBYVEIEN 52 B, GNR 98 BNR 55. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 30.6.1976 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding datert 2.1.1975.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Pusse vegger.
2. Innpusse vinduer og ventiler.
3. Foreta endel innredning.
4. Montere dører.
5. Innrede boder.

1. etasje:

6. Sikre dør til terrasse.

Loft:

7. I orden.

Utvendig:

8. Innpusse vinduer og dør.
9. Montere permanent trapp til hovedinngang.
10. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 6 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1.1.1977.

- forts. -

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

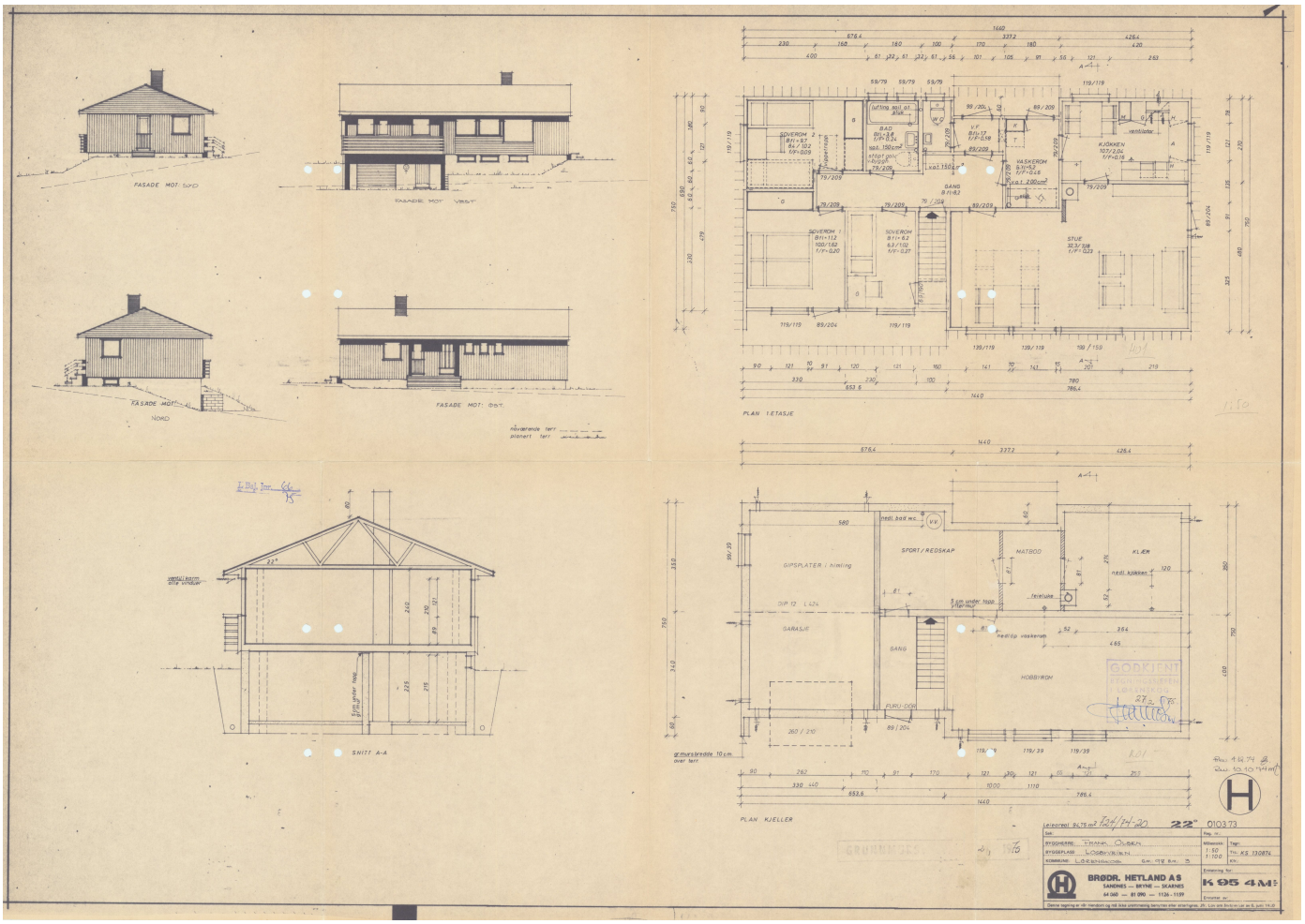
Det kan meddeles at byggearbeidene er registrert igangsatt oktober 1975.

e.f. Kjell Sjøvaag

G. Strand

Gjenpart:

Herr Frank Olsen, Losbyveien 52 B, 1470 Lørenskog
Brannvesenet, h e r
Rørleggerkontrollen, h e r
Renovasjonsvesenet, h e r


FASADE MOT: SØR
FASADE MOT: VEST
FASADE MOT: NORD
FASADE MOT: ØST
SNITT A-A
PLAN 1.ETASJE
PLAN KJELLER
BRØDR. HETLAND A.S
SANDNES — BRYNE — SKARNES
K 95 4M

VEDL 4

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak 99/7209 Dok.nr. 1
15 JUL
Ark.kode P 98/55
Ark.kode S
Avdeling Saksbeh.
Kostsprosak Gradering

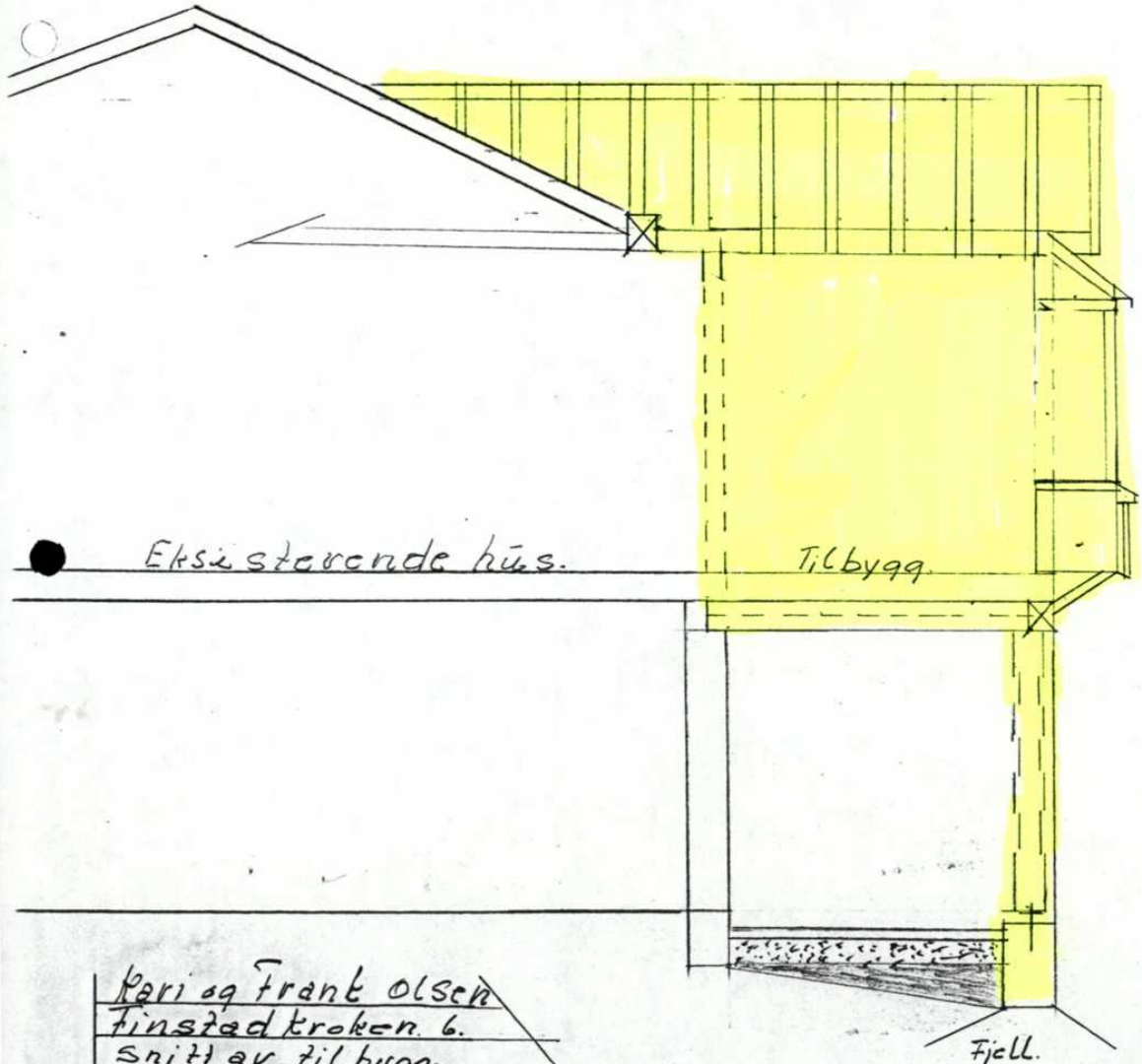


Kari og Frank Olsen
Finstadkroken 6
Fasade:
Mål: 1:100.

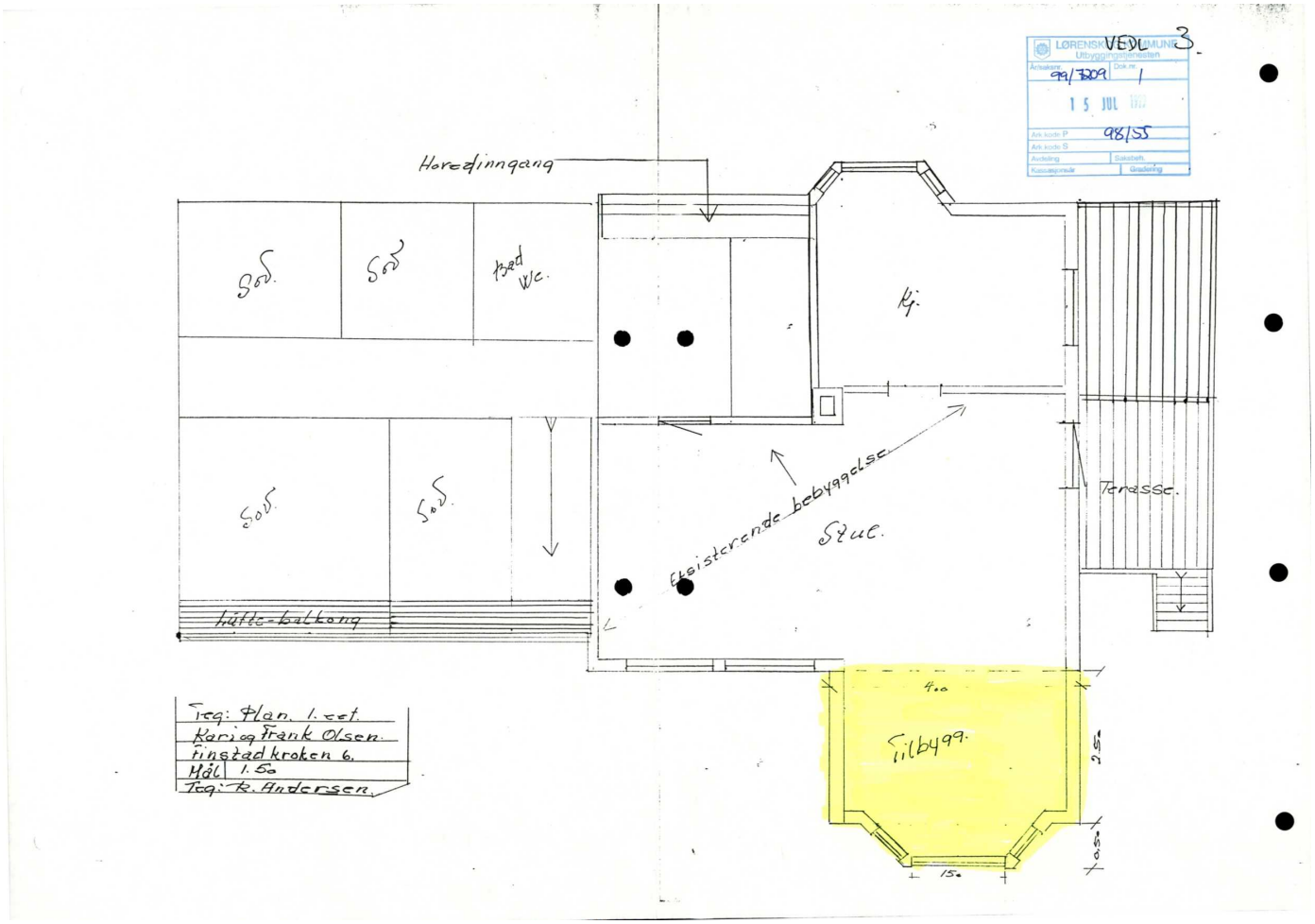
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsaksnr. 99/7209
Dok.nr. 1
15 JUL
Ark. kode P. 98/55
Ark. kode S
Avdeling
Saksbeh.
Kassasjonsår
Gradering

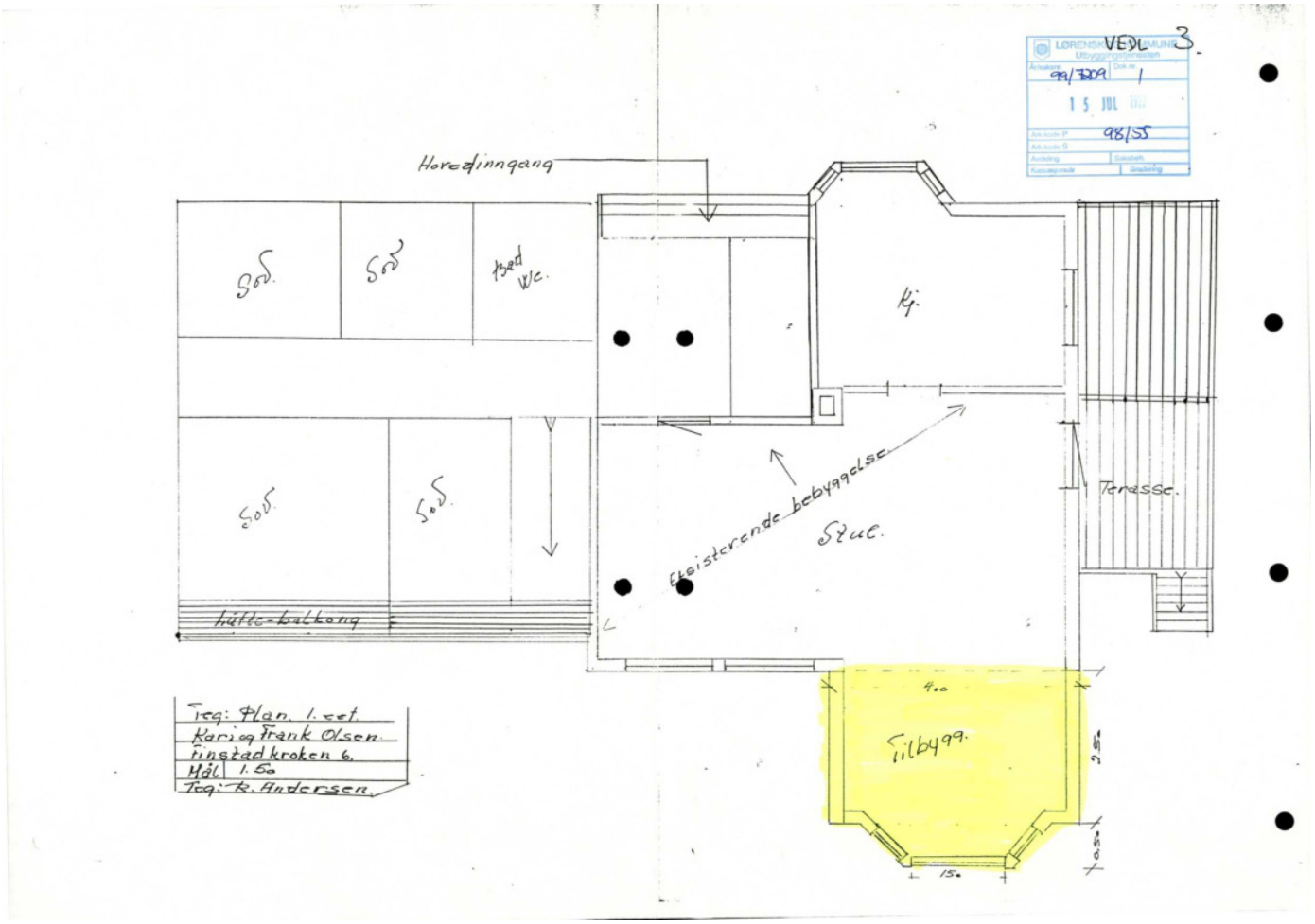
VEDL 5.

Snitt av tilbygg.



Kari og Frank Olsen
Finstad kroken 6.
Snitt av tilbygg.


VEDL 3.
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode
99/3209
Dok.nr.
1
15 JUL
Ark.kode P
98/55
Ark.kode S
Avdeling
Saksbeh.
Kassasjonsår
Gradering
Hovedinngang
Sov.
Sov.
Hyll. WC.
Kj.
Sov.
Sov.
Eksisterende bebyggelse
Stue.
Terrasse.
hylle-balkong
Tilbygg.
4.00
2.50
0.50
15.0
Tegn: Plan, 1. et.
Kari og Frank Olsen
ringstad kroken 6.
Mål 1:50
Tegn: K. Andersen.


VEDL 3.
99/309
1
15 JUL
98/55
Hoveddinngang
Sov.
Sov.
Hyd. WC.
Kj.
Sov.
Sov.
Eksisterende bebyggelse
Terrasse.
hulle-balkong
Tilbygg.
4.00
2.5
0.5
15
Teg: Plan. 1. et.
Kari og Frank Olsen
ingstad kroken 6.
Mål 1:50
Teg: K. Andersen.

Lørenskog kommune

Anders Berg Valldal
Skolsegglia 67 L
2019 SKEDSMOKORSET

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Thomas A. J. Etnestad / 674 95 063	26/2150- 3		2/9/2026

Tillatelse til oppføring av tilbygg, bruksendring og fasadeendring

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Finstadkroken 6	98/55//	
Ansvarlig søker Blokk Arkitekter As Industrigata 36 0357 OSLO	**Tiltakshaver** Anders Berg Valldal Skolsegglia 67 L 2019 SKEDSMOKORSET	
Tiltakets art: Tilbygg, bruksendring og fasadeendring	**Bygningstype:** Enebolig	

Din søknad godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for tilbygg, bruksendring og fasadeendring.

Søknad i ett trinn
Søknad i ett trinn med 3 ukers behandlingstid er mottatt 18.12.2025. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 21.01.2026. Søknaden ble komplett 18.12.2025.

Det er gitt følgende opplysninger i søknaden:
Det skal oppføres tilbygg i form av understøttet terrasse langs fasade vest på 8,0 m^2, som medfører totalt bebygd areal på 183,1 m^2 med %-BYA 14 %.

Bruksendringer:
Det søkes bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel herunder:
Fra sports- og redskapsbod til WC på 1,4 m^2 og bad 4,1 m^2.
Fra matbod og klesbod til 2 x soverom på henholdsvis 9,5 m^2 og 7,2 m^2.
Totalt bruksendret areal er 22,2 m2.

Fasadeendringer:
Vinduer på fasade vest erstattes av terrassedør. På underetasje erstattes vindu med inngangsdør og størrelsen endres på vinduer. Vinduer på fasade øst endrer størrelse.
I tillegg tettes vinduer på fasade øst og vest.

Det skal videre gjøres mindre endringer i planløsning i 1. etasje og underetasje, herunder utvidelse av bad, riving av vegger, innsetting av dør mellom garasje og gang og fra gang til stue.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Losbyveien 52 og del av Finstad, 98/3, vedtatt 20.10.1975, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.03.2023 og er avsatt til boligbebyggelse.

Nabovarsel
Ansvarlig søker opplyser at det ikke er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21- 3 ettersom de omsøkte tiltakene vurderes av søker å ikke berøre naboers eller gjenboeres interesser.

Kommunen vurderer at tiltaket i liten grad berører interessene til naboer, og godkjenner at tiltaket unnlates nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3.

Visuell utforming
Tilbygg i form av terrasse viderefører materialitet og utseende fra eksisterende bolig. Fasadeendringene er godt tilpasset boligen, med klar inndeling av etasjenes individuelle uttrykk. Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn, gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon og de bygde og naturgitte omgivelser det skal plasseres i, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Vedtak
Tillatelse for bruksendring, fasadeendringer og oppføring av tilbygg gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Opplysninger i matrikkelen i henhold til matrikkelloven §27
Vi ber om matrikkelopplysninger om tiltaket sendes inn dersom det ikke er gjort.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling av søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.7.4 Tiltak med BRA 20-70 m2, med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad. For tilbygg, bruksendring og fasadeendring	1	37 800	24
2.7.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, per tiltak: Tillegg for tiltak med oppholdsrom	1	5 400	84
Total		43 200	

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel 6. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

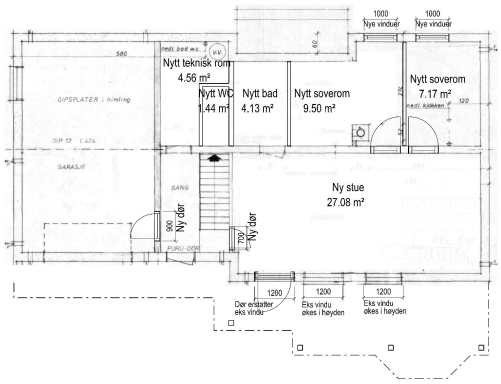
Med hilsen
byggesak

Mirjana Andrić for
Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Thomas A. J. Etnestad
saksbehandler

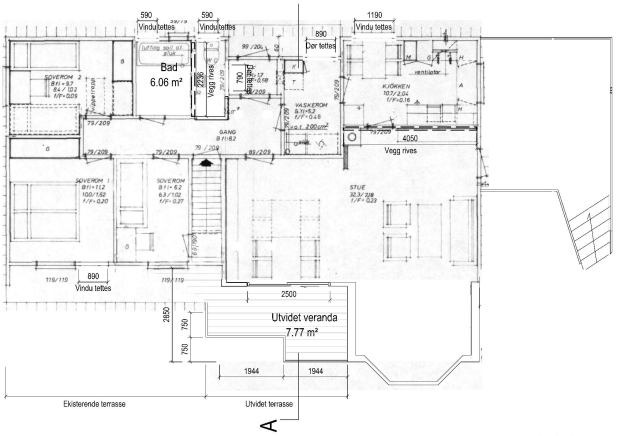
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
002 Situasjonskart (DokID 3587052)
003 Tegning - Ny fasade mot øst (DokID 3587053)
005 Tegning - Ny plan (DokID 3587055)
015 Gjennomføringsplan v1 (DokID 3587068)



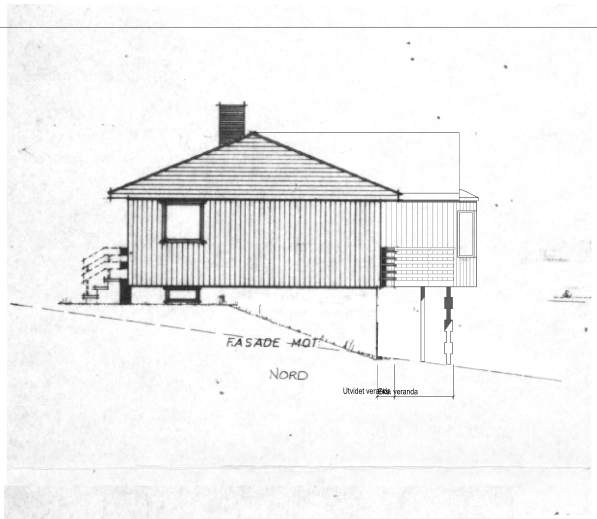
Sokkeletasje

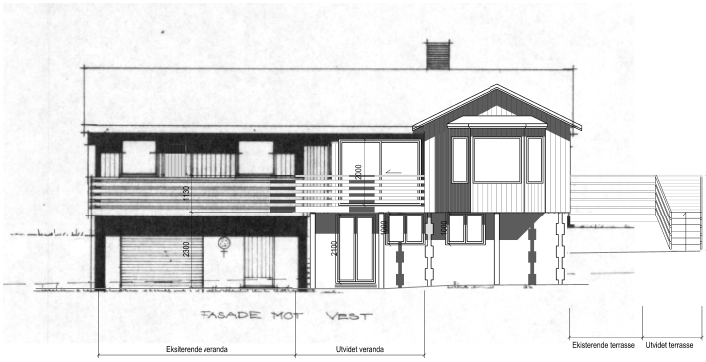
1:100

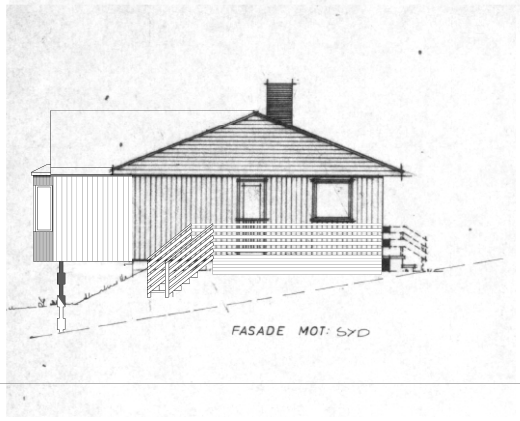


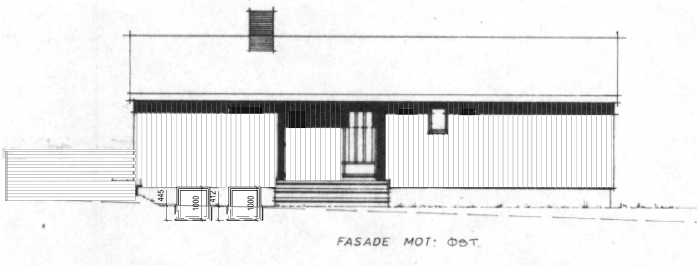
1. etasje

1:100









Rev. indeks	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.	Tegning: Nye fasader	Status: Søknad i ett trinn			Opph.opplyser/ Tiltakshaver: Ruben Presterud Ellingsen
					Tegningsnummer: A400	Dato: 16.12.2025	Skala: 1:100	Papir: A3	Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Bolteryggata 7A, 0357 Oslo
					Prosjekt/ tittel: Finstadkroken 6		Gnr/Bnr: 98/55		Blokk

Situasjonskart

Lørenskog kommune

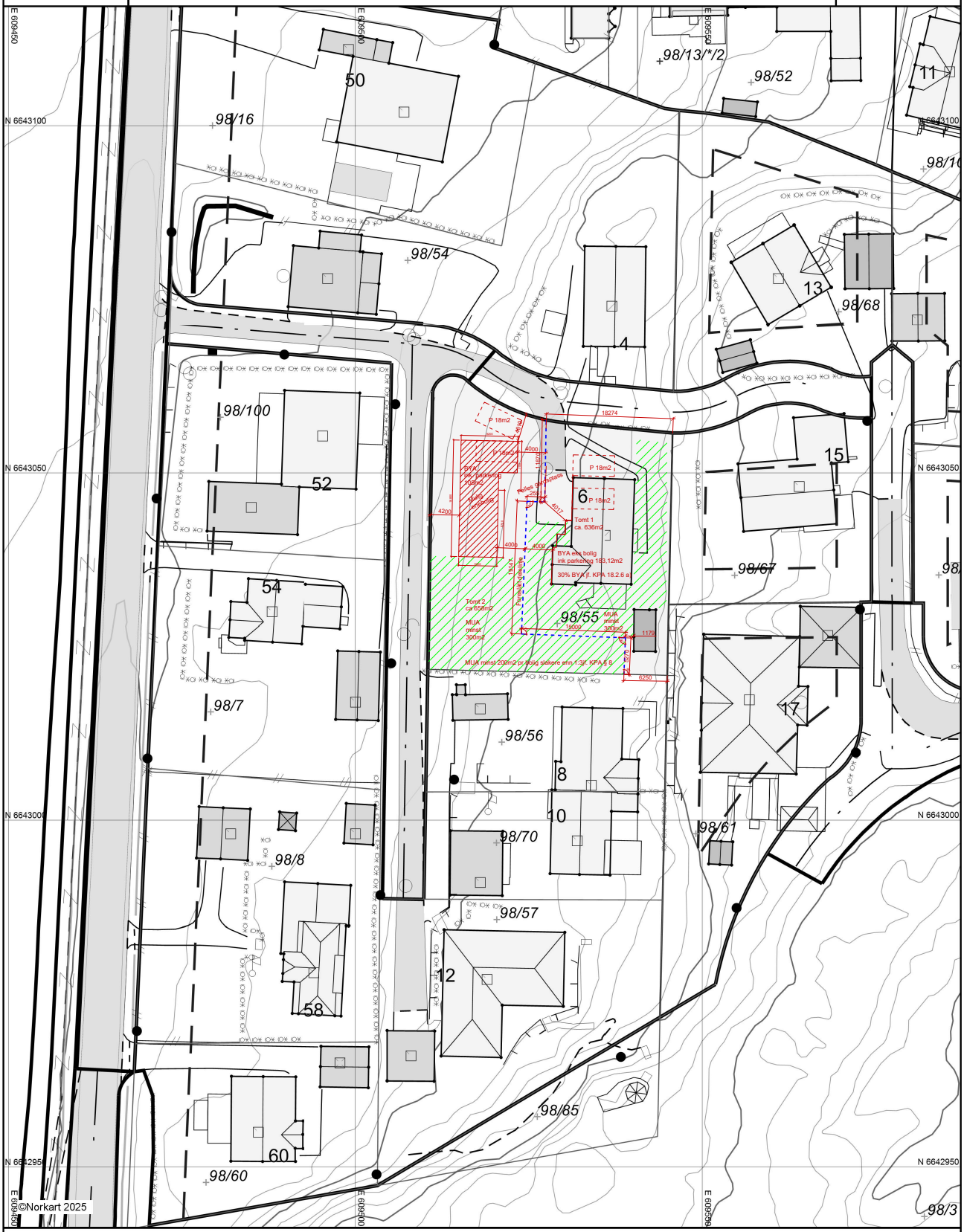
Eiendom: 98/55
Adresse: Finstadkroken 6
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:500

Revidert 22.12.2025

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo
93265033
post@blokk.no

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

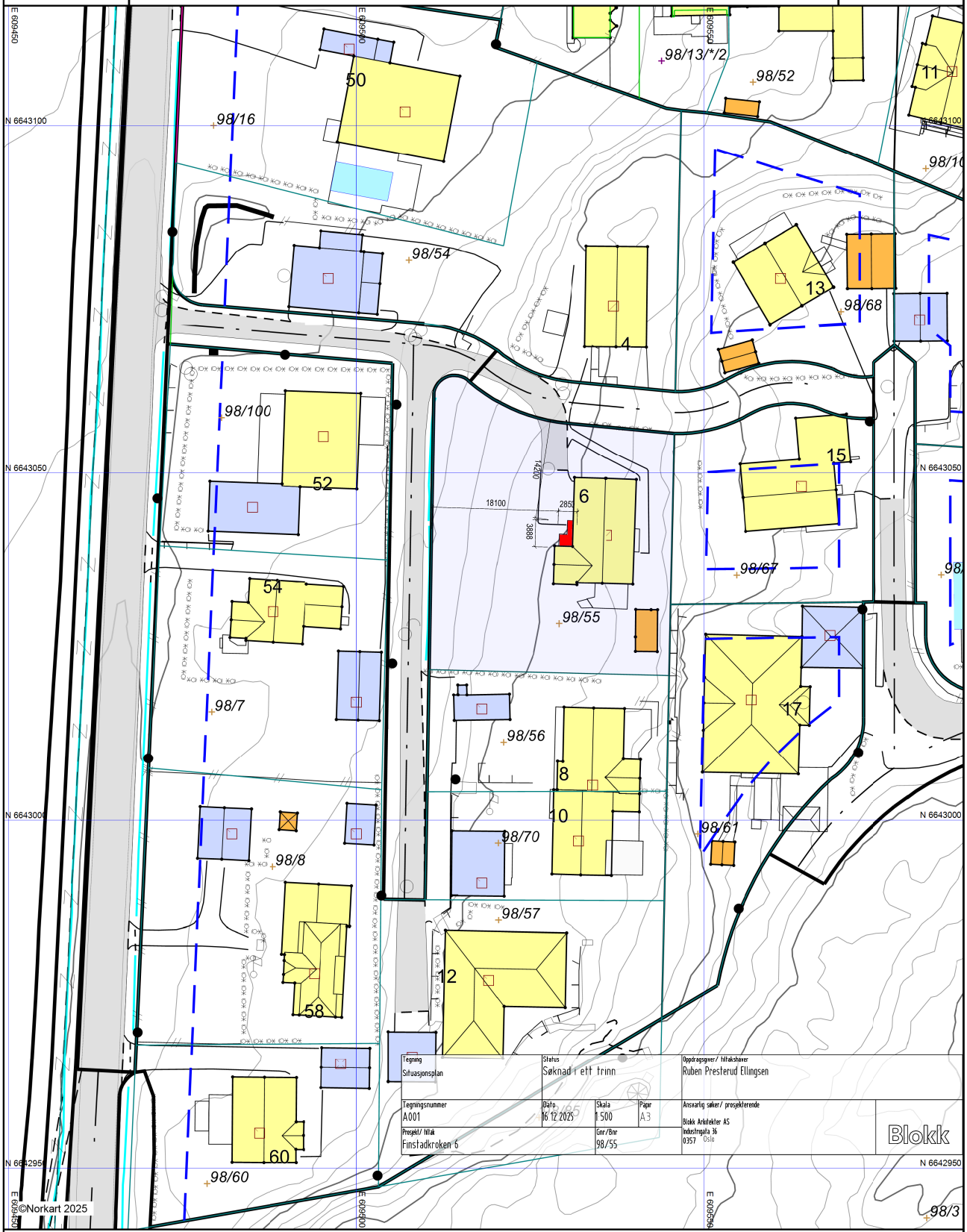
Situasjonskart

Lørenskog kommune

Eiendom: 98/55
Adresse: Finstadkroken 6
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Tegning: Situasjonsplan	Status: Søknad i ett trinn		Oppdragsgiver / tiltakshaver: Ruben Presterud Ellingsen
Tegningsnummer: A001	Dato: 16.12.2025	Skala: 1:500	Papir: A3
Prosjekt / tiltak: Finstadkroken 6	Gnr/Bnr: 98/55		Ansvarlig søker / prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 36, 0357 Oslo

Blokk

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Dagboknr. 3011/1959. dbf. 9/10.1959. Stpl. av emb. 9/10.59 med kr. 20,-

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede som eier av gr.nr.98 br.nr.1 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr.98 br.nr.1 gir herved eierne av
gr.nr.98 br.nr.11
" " " " " 13
" " " " " 7
" " " " " 8
" " 97 " " 1 og 5
" " 95 " " 1
" " " " " 8
" " 98 " " 15
" " 98 " " 16

rett til å føre vannledning til sine eiendommer over gr.nr.98 br.nr.1 s grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn samme steds når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr.98 br.nr.11 gir herved eierne av
gr.nr.98 br.nr.13
" " " 7
" " " 8
" 97 " 1 og 5
" 95 " 1
" " " 8
" 98 " 15
" " " 16

samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledning over gr.nr.98 br.nr.11 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr.98 br.nr.7 gir herved eierne av
gr.nr.98 br.nr.7
" " " 8
" 97 " 1 og 5
" 95 " 1
" " " 8
" 98 " 15

samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledning over gr.nr.98 br.nr.7 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr.95 br.nr.1 gir herved eier av
gr.nr.95 br.nr.8
samme rettigheter og pålegger hun samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vannledning over gr.nr.95 br.nr.1 s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i påkoplingsstedet til Lørenskog Kommunes vannledning hvis dette av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Enhver er kun med å dekke sin andel av anleggskostningene fra hovedledningen til sine private avgreninger fra fellesledningen.

forts.

II

forts.

Eierne er alle ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av fellesledningen, og også for eventuelle erstatningsansvar som den felles ledning måtte forårsake. Dette er for de enkelte begrenset til den del av felledningen som ligger mellom hovedledningen og de enkeltes egne private inntak fra felledningen.

For å gjøre dette klart nevnes følgende eksempel:

" Ved brudd på ledningen mellom Kvist og Feiring er reparasjon og eventuelt erstatningsansvar Feiring og de nam foranliggende mot hovedledningen vedkommende. Omkostningene skal da dekkes av Kvist og de bortenforliggende mot Rømo. "

Alle er enige om at eventuelle brudd må utbedres omgående. Skulle noen måtte kjøpe vann mens reparasjon pågår skal utgiftene til vannkjøring dekkes av ham selv.

Eier av gr.nr.98 br.nr.1
Hans Finstad

Eier av gr.nr.98 br.nr.11 + 16
Kristian Finstad.

Eier av gr.nr.98 br.nr.13
Alf Harlem

Eier av gr.nr.98 br.nr.7
Rolf Feiring

Eier av gr.nr.98 br.nr.8
Oskar Kvist

Eier av gr.nr.97 br.nr. 1 og 5
Gunnar Svanøe-Hafstad.
Karl Svanøe-Hafstad.
Ole Svanøe-Hafstad
Dorothea Svanøe-Hafstad
Liv Nekså

Eier av gr.nr.95 br.nr.1
Kristian Ruud.

Eier av gr.nr.95 br.nr.8
Øvre Ruud.

Eier av gr.nr.98 br.nr.3
Johan Finstad

Eier av gr.nr.98 br.nr. 15.
Einar Finstad.

Eier av gr.nr.98 br.nr. 16
Kristian Finstad.

Når det gjelder Kristian Finstads tomt, gr.nr.98 br.nr. 16 så skal han ha rett til å kople på felledningen når det måtte bli aktuelt, mot å betale sin andel etter ovennevnte beregningsgrunnlag. Derved vil han være delaktig i felledningen på samme betingelser som de øvrige.

Lørenskog, 11/11 1958.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning
Fjellhamar, 2/9 1959.
O. A. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

Dnr. 936/65 dagbf. 18/3-65,
F. 779/6, den 14/11-62.

Stemplet av embete den 18/3-65 med kr. 120.-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Johan Finstad, Lørenskog,

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Lørenskog kommune, Fjellhamar,

født (Datum og årstall)

min/vår eiendom Finstad, veigrunn III

g.nr. 98 *br.nr.* 50 *av skyld mk.* *i* Lørenskog *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 11.124,- Kronerellevetusenetthundreogtjuefire 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Veigrunnen er besluttet ekspropriert av Lørenskog kommune i henhold til veiloven av 21/6-1912, § 22. Veiparsellen utgjør ifølge målebrev 2781 m2.

For overdragelsen er partene enige om:

1. Kommunen oppsetter et to-tråds gjerde på impregnerte stolper langs begge sider av veien på Finstad, gnr. 98 bnr. 3. Fremtidig gjerdevedlikehold påhviler eieren av Finstad.

2. Kommunen anlegger en ku-undergang nord for Feiringveien. Planen for undergangen godkjennes av ingeniørutvalget etter nærmere avtale med eieren.

3. Alle trær som må hugges på grunn av veianlegget på Johan Finstads eiendom tilfaller Johan Finstad.

Eiendommen er ikke bebygget.

Nr. 41 a. [illegible] 10-58.

Lørenskog den 8. mars 1965.

Johan Finstad
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at **Johan Finstad**
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ørger Solbjør h.r.advokat.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lørenskog den 17/3-1965.

Ellen Finstad

Til vitterlighet:

1. Ørger Solbjør

2.

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

7169 ER RIKTIG IFLG GAMMEL GRB

Dnr. 6169/ 1973.Dbf. 19.11 1973

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
JORDDIREKTORATET
Skjema 53

LANDBRUKSSELSKAP
000438 23.11.73
EKSP / 19 | T.E / 19 | ARKIV NR
000838 1[illegible].73
EKSP / 19 | T.E / 19 | ARKIV NR
Skal nyttast når det er flere enn 1 interessent.

Avtale

LANDBRUKSDEPT.
TILSKOTTSAVDELINGEN
17 APR. 1973

Underskrevne som skal gjennomføre

senkingsarbeid

på eigedomane våre i Lørenskog kommune

Akershus fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig ~~og overfor~~ ~~det offentlege~~ til:

1. Å utføre anleggs- og vedlikehaldsarbeidet i samsvar med planen og vilkåra for statstilskottet, som vi er gjort kjende med.
2. Å ta del i anleggskostnadene og vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er ført opp nedafor.
3. Å la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilsdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerar som formann.

Når statstilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

1470 Lørenskog den 20 / 3 1973.

1. Johan Finstad født eigar av Finstadenga
gnr. 98. bnr. 3. skyld mark Delingsprosent ~~50.~~ 46,7

2. Alf Feiring født 3-7-1900 eigar av Feiring
gnr. 93. bnr. 2. skyld mark Delingsprosent ~~50.~~ 37,9

3. Olav Rønhaug født 24/1-18 eigar av Feiringhagen
gnr. 93. bnr. 3. skyld mark Delingsprosent 15,4

4. ..... født ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

5. ..... født ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

(531) SJS

6. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

7. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

8. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

9. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

10. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

11. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

12. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

13. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

14. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

15. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

16. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

17. ..... fødd ..... eigar av .....
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

dnr. 1559/74 Utf. 207.3, 7.1

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Johan Finstad søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~elvekrenne~~ i ca. 70 m lengde ved Finstadvollen under/langs/~~over~~ fylkes- veg nr. C 157 ved (min) eiendom(men)[1] Finstad Øvre g.nr. 98 b.nr. 3 i Lørenskog kommune, ~~på/i/ved/på/bak/gårn~~

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. _____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1] kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2] Ledningene legges så langt fra vegkant som mulig, helst min. 3 m. Vegmester Christensen, telefon nr. 71 53 50, må varsles før arbeidet settes i gang.

Lørenskog den 12. mars 1974

Jan H. Johansen
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3]

Lørenskog den 12. mars 1974

Johan Finstad
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. → Til

Dekketype: ~~Asfalt / Oljegrus~~ / grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks nr. 8166, Oslo-dep., Oslo 1.

Jnr. 812/74
Ark.nr. 774 Lø.

Tillatelse

Herr Johan Finstad,
Losbyvn. 39, 1470 Lørenskog.

Etter ~~Dette~~ søknad/av fra Jan H. Johansen 11. februar 1974 gir en herved tillatelse til å legge vann- og kloakkledning ~~under/langs/på~~ fylkes- veg nr. C 157 i ca. 70 m lengde ved Finstadvollen ved eiendommen _____ g.nr. _____ b.nr. _____ i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen ~~følges / vedlegges / i eksemplar. / to eksemplarer. herav det ene på vedleggsark,~~ må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 30,- ~~samt / betaling for / reparasjon / av vegdekke / beriold til pkt. 8 / tillatelsen kr. / _____ / må / vedlegges / sjekk / giro / sendes over / post- / el. / bankgiro~~ / bes innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus,
Oslo, den 6. mars 1974.
Etter fullmakt:
Rolf Rognan
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Strømmen til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30.- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus
Oslo den 18. mars 1974
Etter fullmakt
Eva L. Einersen

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann _____
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysningsstempel:
Marius Misfjord	Doknr: 600103 Tinglyst: 16.07.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Hagasvingen 10	
Postnummer: 1474	
Poststed: Nordbyhagen	
Fødselsnr./org.nr.: 030175[redacted]	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn:	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer):
Jan Holger Johansen	230878[redacted]
Frank Olsen	~~[redacted]~~ 241135[redacted]
Per Ø. Gulliksen	070936[redacted]
Unni Gulliksen	040143[redacted]
Nils Gustav Roland	031065[redacted]
Hilde Kjensbekk Roland	050963[redacted]
Arne Aarås	070337[redacted]
Sidsel Øyen	171231[redacted]

2. Eiendom (avgivers)

Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
0230	Lørenskog	98	54	-	-
0230	Lørenskog	98	55	-	-
0230	Lørenskog	98	56	-	-
0230	Lørenskog	98	70	-	-
0230	Lørenskog	98	57	-	-
0230	Lørenskog	98	61	-	-

3. Rettighetshaver - rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
0230	Lørenskog	98	100	-	-

4. Beskrivelse av rettigheten

Gnr. 98 bnr. 100 gis med denne avtale permanent rett til tilkobling og bruk av privat vann- og avløpsanlegg eiet av ovennevnte avgivere, gnr. 98 bnr. 54, 55, 56, 70, 57 og 61 og blir andelseier til 1/6 av anlegget. Eierforholdet ser etter avtalens inngåelse slik ut; gnr. 98 bnr. 54, 55, 57, 61 og 98 eier 1 andel hver, mens gnr. 98 bnr. 56 og 70 sammen deler 1 andel. *

Underskrifter

Sted: Finstad Dato: 26.05.2013

Jan Holger Johansen
Frank Olsen
Per Ø. Gulliksen
Unni Gulliksen
Nils Gustav Roland
Hilde Kjensbekk Roland
Arne Aarås
Sidsel Øyen

* opplysning om andelsfordeling er ikke tatt for tinglysing. Kun til informasjon for involverte parter.
Viser til telefonsamtale med Marius Misfjord

STATENS KARTVERK

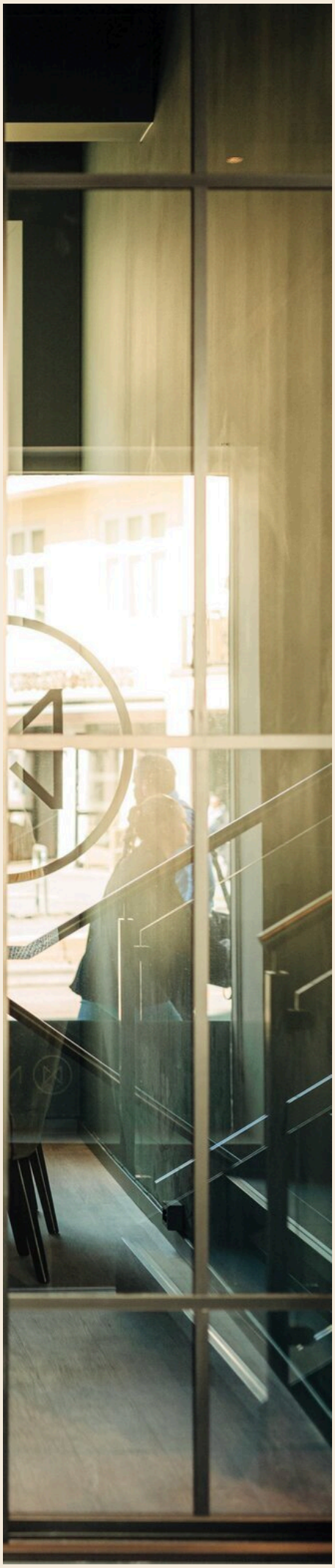
Side 1 av 1

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

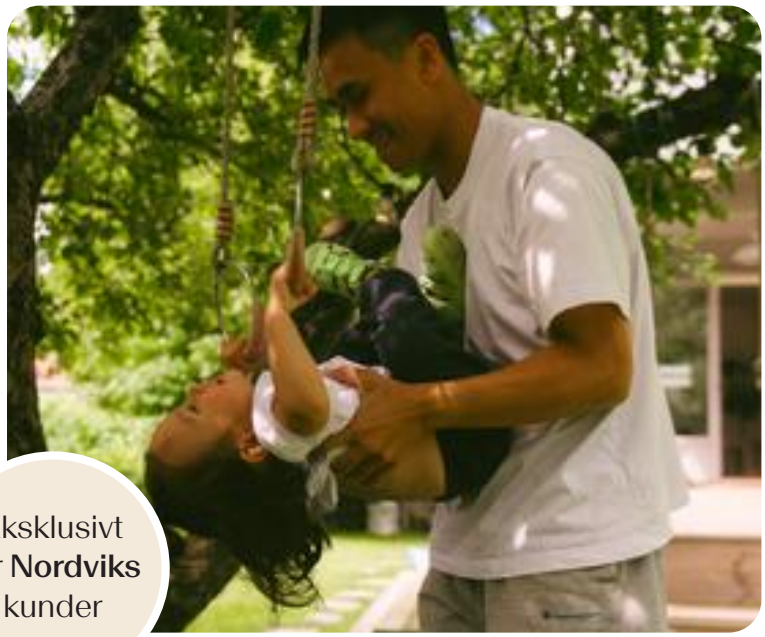


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 65-0297/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finstadkroken 6 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 98, bnr 55 (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:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029