

Finstadvollen 32



Velkommen til

Finstadvollen 32



Salgsoppgaven produsert 29. september 2023

Finstadjordet

Hel tomannsbolig over tre plan med sentral beliggenhet!
Parkeringsplasser m/elbillader - Vesentlig ombygget 2020-2023

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	318 240,-
Totalpris	12 218 240,-
BRA-i	325 kvm
Totalt BRA	349 kvm
Soverom	8
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1967

Tomt	987 kvm, eiet
Megler	Robert Valdal
Telefon	976 70 028
E-post	robert@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Finstadvollen 32, presentert av Robert Valdal i Nordvik Lørenskog! Dette er en spennende eiendom bestående av en tomannsbolig over to plan samt kjeller. Videre rommer eiendommen en romslig tomt, samt parkeringsplasser. Boligen er vesentlig ombygget 2020-2023.

Eiendommen har en særdeles god beliggenhet i et veletablert boligfelt i Lørenskog. Herfra er det kort gangavstand til barneskole, barnehager, butikker buss. 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.

Verdt å merke seg:

- Tomannsbolig
- Terrasse fra 1. etg., balkong fra 2. etg
- Parkeringsplasser m/elbillader
- Stor og lettstelt hage
- Flere felles boder

Arealer og innhold

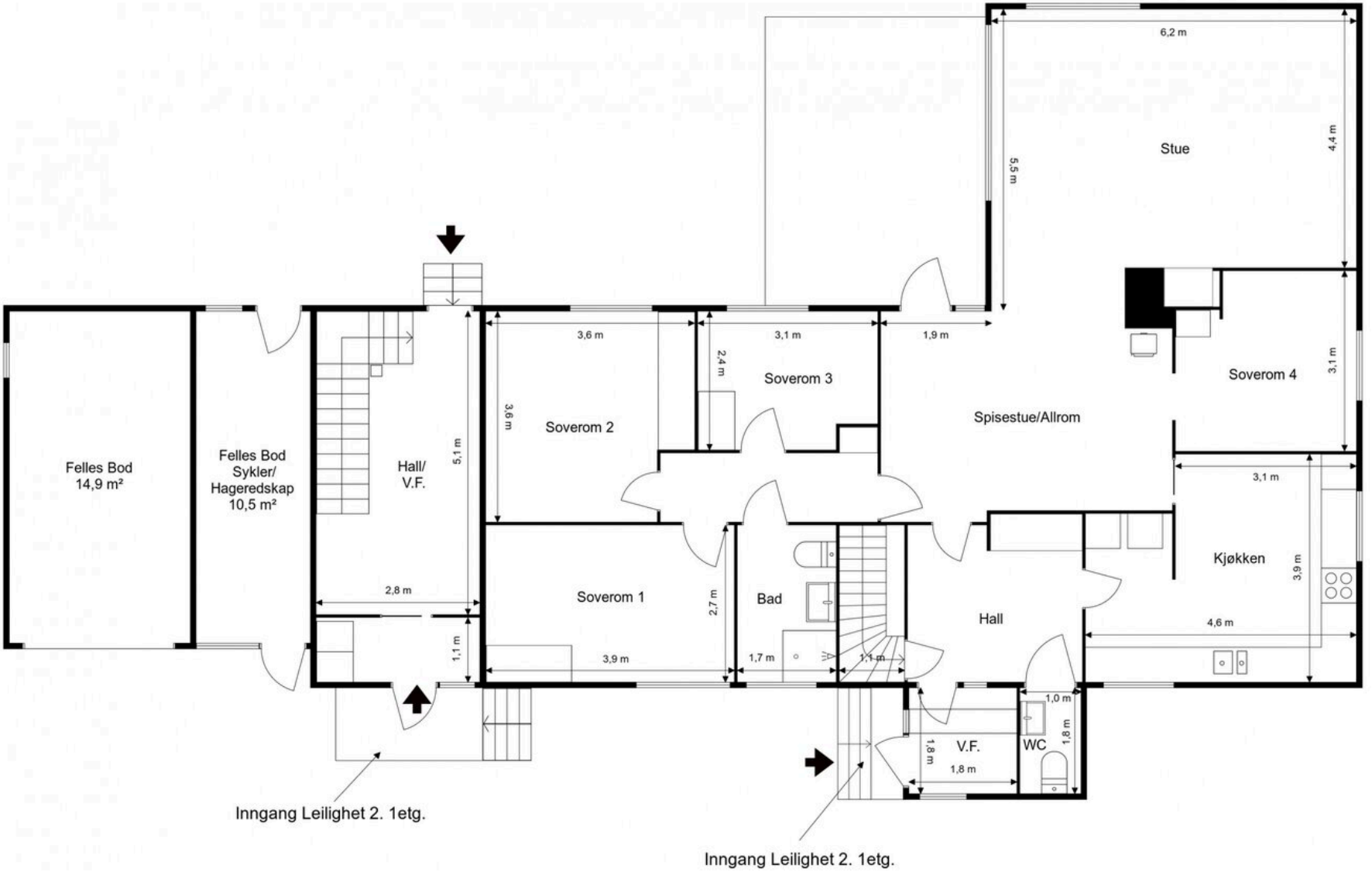
BRA-i:	325 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	349 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

Hel tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, to soverom, stue, gang, gang 2, bod, bad, vaskerom, bod 2
Total BRA: 101 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Utleiedel: Entré, hall
BRA-i: 133 kvm. Hoveddel: Vindfang, stue, kjøkken, fire soverom, bad, toalettrom, gang, hall
BRA-e: 24 kvm. Utebod, garasje
Total BRA: 174 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Utleiedel: Trapperom, stue, kjøkken, bad, to soverom, kontor, bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 13 kvm.



Plantegning 1. etasje
















ART RANGER





















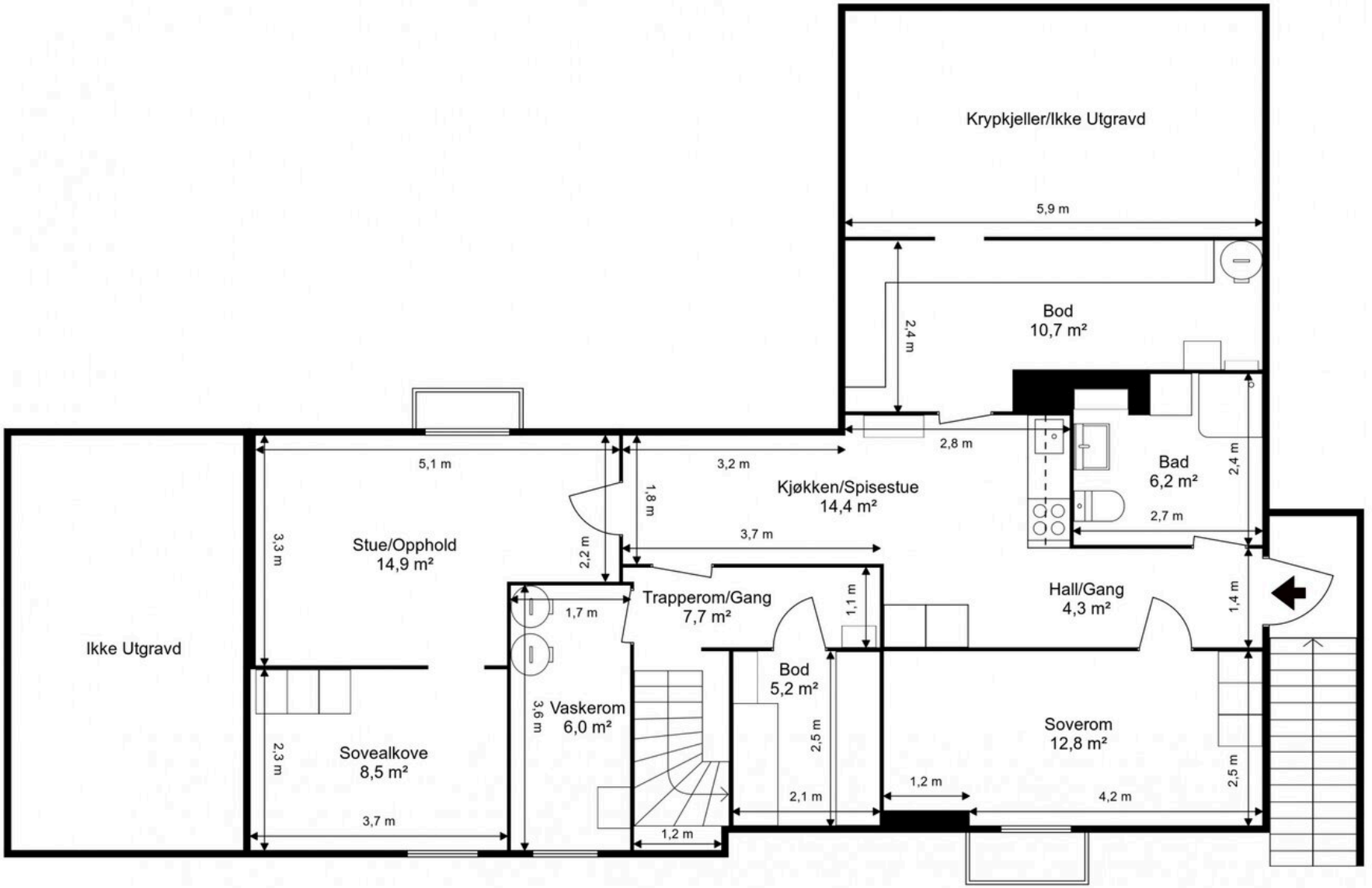












Plantegning kjeller





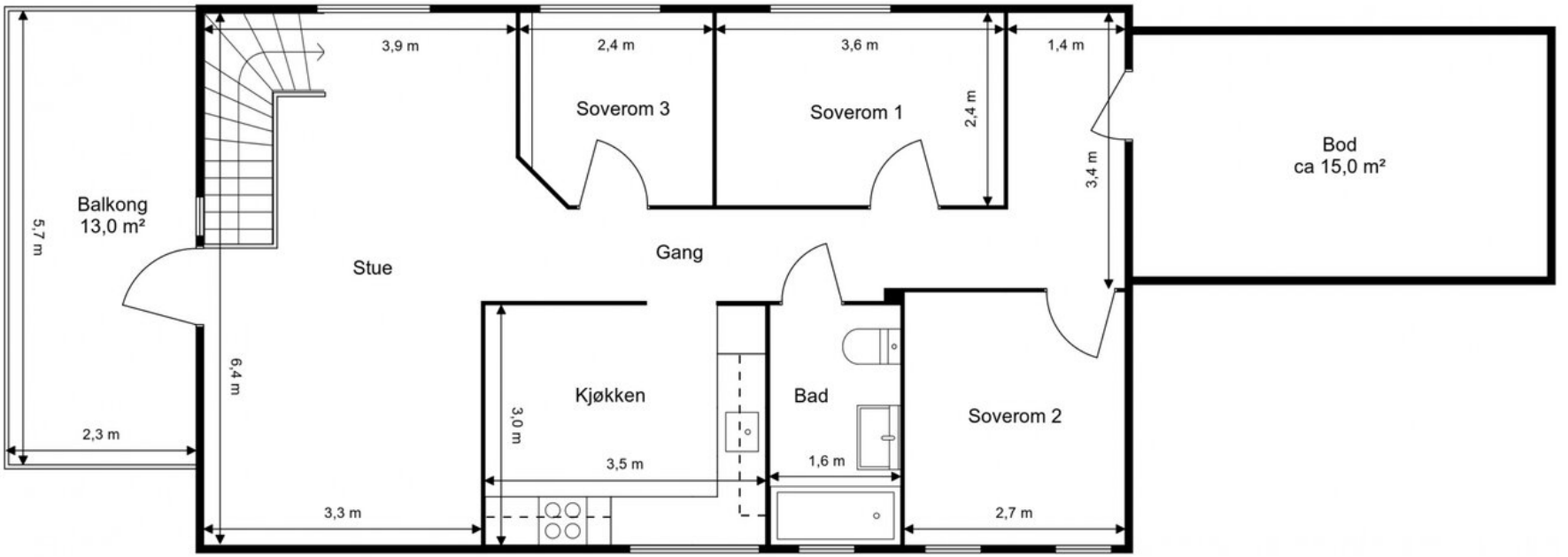












Plantegning 2. etasje







Informasjon

Finstadvollen 32

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
65-0157/23

Adresse
Finstadvollen 32 1475 FINSTADJORDET

Matrikkel
Gnr 98, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Ollendorff Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
298 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
318 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
12 198 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
12 218 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Objekttype
Tomannsbolig

Areal
P-rom: 313 kvm, BRA: 349 kvm

Antall soverom
8

Antall bad
3

Byggeår
1967

Etasje
3

Takstmann
Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.10.2025
Bygning:

Bolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i antatt Leca og støpt såle i betong.

Vinduer:
Malte vinduer med isolerglass fra 1978. Vinduer med synlig bruksslitasje dog fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører:
Fabrikkmalte slett ytterdør med glassfelt på hoveddel og i kjeller. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malt balkongdør i 2.etg med 2-lags isolerglass fra ukjent årstall. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020 i utleiedel i 1.etg. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenktfunksjon.

Trapper:
Skiferlagt betongtrapp fra 2020. Rekkverk i børstet stål. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Skiferlagt betongtrapp ned til kjeller fra 2020. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Skiferlagt betongtrapp fra 2020. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Rekkverk bør opparbeides.
Malt tretrapp til 2.etg med inntrinn av eik fra 2021. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malt tretrapp fra byggeår ned til kjeller. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong/terrasse:
2.etg: Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m^2. Trekonstruksjon fra 2020. Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.
1.etg: Terrasse med utgang fra stue på ca. 40 m^2. Trekonstruksjon fra nyere tid gjort på egeninnsats. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Kommende utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

VVS-installasjoner:
Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i teknisk rom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.
Røropplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen. Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløpseller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.
Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2003 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2013 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2021 plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmepumpe fra 2021 på alle plan iht. eiers opplysninger. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

Piper og ildsted:
Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Radon:
Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang og i 2.etg/loft. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Garasje:
Steinbelagt grunn og reisverk bekledd med panel. Tekket saltak og vippeport med elektrisk portåpner.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom - 2. Etasje utleiedel - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold

med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom - Kjelleretasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertakspapp er fra eldre årstall dog renset og inspisert før legging av nytt taktekke i 2020 iht. eiers opplysninger.

Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bildedok fremlagt på underliggende vindtetting og overganger etter utbedringer fra 2020.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket er misfarget. Stedvis mindre soppdannelser på overflater der saneringsvask bør utføres.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket er misfarget. Synlige missfarginger rundt pipeløp, men grunnet lav høyde var det begrenset med tilkomst helt frem til pipeløp der det ikke lot seg utføre fuktmåling.

Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig - Utvendige trapper - 2: Manglende rekkverk.

Utvendig - Andre utvendige forhold: Synlig elde og slitasje generelt.

Utvendig - Andre utvendige forhold - 2: Manglende rekkverk rundt lyskasser.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig - Innvendige trapper - 2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Stakekum ligger i gulv på vaskerom, men kunne ikke inspiseres grunnet manglende tilkomst.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2: Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2 - 3: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg - 2: Det oppfordres til el-kontroll på generelt grunnlag for faktisk tilstand.

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

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Stedvis mindre riss, men konstruksjoner ansees som stabile på befaringsdagen.

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

Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen dokumentasjon foreligger. Ukjent utførelse på underliggende membraner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom - Kjelleretasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen for øvrig. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Noe synlig fukt på gavlvegger.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Innvendig - Andre innvendige forhold: Kjøkken i kjeller er ikke lovlig registrert der evt. kommende pålegg om fjerning tilfaller ny eier. TGIU.

Våtrom - Kjelleretasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omaluttende vegger av lecavegger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Pusset opp bad i kjelleretasje og WC i 1. etasje 2021 Øvrige bad pusset opp av tidligere eier, ukjent årstall.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Se tilstandsrapport

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Se tilstandsrapport

- 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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking, nye takrenner og nedløp, ventilasjonshetter og pipebeslag v/selger og Adam Przybylo 2022

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TH Elektro AS v/Tore Søndrål Org.nr. 993342491 Utskifting av hovedtavle 2020 Elvia Skifte tilførsel til 3-fas 2022

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen

utført? 28.04.2025 Elvia / Rejlers AS Sak avsluttet

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eliktriker'n Kjell Sæterøy AS 2022

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Alle VA-rør i veien er skiftet av Lørenskog kommune 2024 og 2025

- 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, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Bruksendret oppholdsrom i kjeller - godkjent Endret inngang/hall for 2. etasje - godkjent Ny trapp til 2.
etg. - erstatning for tidligere - godkjent Etablert nytt soverom 2. etg. - godkjent Endret bruk av rom 1. etg fra kontor til sov - godkjent Ferdigattest foreligger august 2025

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Har offentlig VA

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Oljetank og oljekamin fjernet i 2020

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Modernisert og fornyet kjøkkeninnredninger

- 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) Nei. Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei. Eventuell kommentar: Ingen lekkasjer i ny taktekking

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil eller mangler etter oppgraderingene

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Hadde tetting av avløp / sluk i kjelleretasje. Problemet løst av Spyleservice AS i Fjerdingby

- 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

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Bygningen har status som 2-mannsbolig. Boenheten i 2. etasje har etter ombygging fått egen inngang og er godkjent (med ferdigattest). Hybelseksjon i sokkeletasje er ikke godkjent som egen boenhet.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Ingen foreliggende skaderapport

- Vet du om det er foretatt målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport

- 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: Det er sendt innspill til Lørenskog kommune om regulering av naboeiendom til bolig (er i dag kontor/næring) med mulig oppføring av 2 stk 2-mannsboliger. Dette vil ikke hindre eller endre bruken av Finstadvollen 32.

- 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: inngått avtale om mulig framføring av ledninger for VA og El langs eiendomsgrense syd fra Finstadvollen til nabo. Dette vil ikke hindre eller påvirke bruken av Finstadvollen 32.

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Det er ingen oljetank på eiendommen (fjernet 2020)

Energimerking

E - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

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

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe montert i stue i 1. etasje, stue i 2. etasje og i gang i underetasje. I tillegg har leiligheten i 1. etasje peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:
August 22 – juli 23 i hht oppgaver fra leietakere:
1. etasje ca 16.000 kWh (BRA 152 m2)
2. etasje ca 12.700 kWh (BRA 91 m2)
Kjellerleil ca 11.100 kWh (BRA 78 m2)

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan:
1. etasje har separat inngang, og rommer stue, kjøkken, bad, entre, gang, toalett, 4 soverom, vindfang og trapperom. Videre har etasjen tilgang til gang, vaskerom og bod i kjelleren. En branndør tar deg videre inn i resten av den innredede kjelleren.

2. etasje har adkomst fra bakkeplan, og har en separat inngang. I 1. etasje er det tilgang til en gang med trapp opp til 2. etasje, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel under trappen. Opp trappen til 2. etasje finner du kjøkken, stue, bad, gang, 2 soverom og et kontor.

Kjelleretasjen er blitt bruksendret i 2024, og rommer stue, 2 soverom, bad, vaskerom, entre, to ganger og to boder.

I tillegg disponerer eiendommen:
- Terrasse i 1. etg. på 40 m²
- Balkong fra 2. etg. på 13 m²
- Garasje som benyttes som bod
- Biloppstillingsplasser/parkering på gårdsplassen

Det er 1 elbillader på parkeringsplassene.

Standard

1. etasje:

Vindfang:
Vindfanget har flis på gulv, malte overflater på vegger samt malte overflater i himlingen. Det er gulvvarme uten regulering. Videre er det inngang til en entré/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra hallen er det også tilgang til trapp som tar deg ned til underetasjen.

Toalett:
Separat toalettrom fra gangen med flis på gulv og flis på vegger. Det er downlights og malt overflate i himling. Rommet er utstyrt med wc, mekanisk avtrekk, servantskap og servant. Det er gulvvarme i rommet.

Stue:
Lys stue med plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har laminat på gulv og malt overflate på vegger. Det er takess, malte overflater og malt panel i himlingen. Rommet er oppvarmet via panelovn, varmepumpe og peis. Fra stuen er det utgang til terrasse på 40 m². Her ute er det god plass til utemøbler, og det er videre utgang til hagen.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med laminat på gulv, fliser og malt overflate på vegger samt malte overflater i himlingen. Rommet har gulvvarme. Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter samt laminat benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er en lite kjøkkendel fra IKEA med oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Videre er det montert integrert mikroovn, stekeovn og platetopp i innredningen, og det er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt.

Bad:
Flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, servant og wc.

Fire soverom:
Det er inngang til fire soverom. Rommene har laminat på gulv samt malte overflate på vegger og takess i himling. Det er plass til senger, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Rommene er oppvarmet via panelovn. To av rommene har skyvedørsgarderobe, og det tredje har garderobeskap.

Vaskerom:
I kjelleren er det tilgang til et vaskerom med flis på gulvet med gulvvarme. Rommet er utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og stoppekran. I tillegg har denne delen tilgang til en kjellerbod samt en gang i kjelleretasjen.

2. etasje:
Vindfang:
Inngangen er fra 1. etasje, hvor det er blitt bygget en egen inngang i det som opprinnelig var en garasje. Tiltaket er blitt godkjent hos kommunen. Entréen har flis på gulv med gulvvarme og malt overflate på vegger. Det er downlights og malt overflate i himling. Det er montert garderobeskap i entréen.

I entréen er det under trappen lagt opplegg for vaskemaskin, samt trapp opp til 2. etasje. Rommet har også utgang til hagen fra baksiden.

Stue:
Fra trappen kommer du opp i en lys stue. Her er det laminat på gulv med gulvvarme, og malt panel og malt overflate på vegger. Det er malt panel i himling. I rommet er det plass til sofa, tv-bord og spisegruppe. Oppvarming ved elektrisk gulvvarme i alle gulv pluss varmepumpe. Herfra er det videre utgang til en hyggelig balkong på 13 m^2.

Kjøkken:
Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2021 med slette fronter laminat benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrert mikroovn, stekeovn og platetopp. Det er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt.

Bad:
Baderom med flis på gulv og vegger, samt malte overflater i himling. Rommet har gulvvarme. Videre er det utstyrt med badekar, dusjnisje, mekanisk avtrekk, wc og servant.

To soverom:
Etasjen har to godkjente soverom. Rommene har laminat på gulv samt malt overflate på vegger og i himling. Begge rom har gulvvarme og garderobeskap. Videre er det plass til seng, nattbord og evt. skrivebord.

Kontor:
Rommet har laminat på gulv med gulvvarme, samt malte overflate på vegger og i himling.

Kjeller:
Entré:
Det foreligger en ferdigattest for bruksendring, underbygg og fasadeendring på eiendommen datert 09.08.2024. I henhold til godkjente tegninger datert 16.05.2024 er det blitt godkjent to soverom, et stue/oppholdsrom, vaskerom, bad, to boder og to ganger. Entréen har flis på gulv samt malte overflater på vegger og i himling. Det ble oppdaget noe fuktutslag i gulv/kjellergulv.

Stue/oppholdsrom:
Videre er det inngang til en stue. Rommet har fliser på gulv med gulvvarme, samt malt panel på vegger og i himling. Det er plass til sofa, tv-bord og spisegruppe.

Kjøkken:
Rommet med kjøkkeninnredning i kjeller er omtalt som gang på de godkjente tegningene fra 2024, og er ikke godkjent for varig opphold. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Kjøkkenet har en IKEA-innredning fra 2021 med slette fronter samt laminat benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Videre er det tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Arealet er oppvarmet med varmepumpe.

To soverom:
Etasjen har to godkjente soverom. De har flis på gulv med gulvvarme og malte overflater på vegger og i himling. Det er montert garderobeskap.

Bad:
Flislagt baderom med downlights og malt overflate i himling. Rommet har gulvvarme. Videre er det utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, servant og wc.

Bod:
I tillegg rommer etasjen rom benyttet som bod. Rommet har flis på gulvet og malt overflate på vegger. Her inne er det satt inn bereder, rørfordelingsskap og stoppekran.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

For full oversikt over alle avvik i dagens planløsning fra de godkjente byggetegningene, se punktet Ferdigattest.

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.

Tomtestørrelse

987 kvm

Beskrivelse av tomt

Per dd. er tomten på 1110.4 m^2. Selger opplyser at en liten del (en trekant på ca 123,4 m^2.) av tomten ikke følger med i salget. Dette arealet skal overføres til naboeiendom i vest.

Ved kjøp av eiendommen må kjøper undertegne følgende avtale utarbeidet av selger:
1 Hva avtalen gjelder
OE er eier av eiendommene 3029-98/28 (OE-L44) og 3029-98/30 (OE-F32) i Lørenskog kommune. OE planlegger salg av OE-F32 og ønsker å beholde et trekantet stykke av tomten benevnt Tilleggsareal på skisse i vedlagte Bilag 1A. Vedlagte bilag 1B viser et utsnitt av arealplanen, der det samme Tilleggsarealet framgår. Tilleggsarealet på ca 123,4 m2 skal sammenføyes med OE-L44 når det ligger til rette for det.

2 Rettigheter og plikter
OE skal ved et salg av OE-F32 ha uhindret rett til bruk av Tilleggsarealet og være forpliktet å vedlikeholde dette. Ny eier av OE-F32 eller ny eiers rettsetterfølger(e) skal tilsvarende være forpliktet til overskjøting av Tilleggsarealet til OE eller hvem denne måtte utpeke når regulering av OE-L44 har fått et formål som gjør sammenføyning med Tilleggsarealet mulig.

3 Vederlag
Ved et eventuelt salg av OE-F32 vil det i kjøpesummen være gjort fradrag for Tilleggsarealets verdi. Ved overskjøting vil det derfor framgå et vederlag på kr 0,-, mens verdien for fastsettelse av dokumentavgift skal oppgis til kr. 25.000,-. OE skal dekke kostnader til tinglysing og fradeling.

4 Varighet
Rettigheten i henhold til denne Avtale er knyttet til eiendommene som en realservitutt og er dermed å anse som evigvarende.

5 Tinglysing
Denne avtale kan tinglyses på de berørte eiendommene.

Kjøper gjøres oppmerksom på at dersom tilleggsarealet på ca. 123,4 m2 fradeles eiendommen, kan utnyttelsesgraden for eiendommen være oversteget. Slik søknad om fradeling krever derfor søknad om dispensasjon fra dagens krav til utnyttelsesgrad for eiendommen. Søknad om dette er selgers ansvar. Forholdet påvirker ikke kjøpesummen.

Parkering

Boligen har 1 garasje. Denne brukes p.t. som felles bod for leilighetene.
Ellers er det asfaltert biloppstillingsplass for ca. fem biler på eiendommen. Det er

montert en elbillader, samt opplegg for én til.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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!

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at det er blitt gjort store moderniseringer i boligen siden 2020. Full liste over alle oppgraderinger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for.

Det foreligger en leiekontrakt for 2. etasje. Avtalen utløp 30.11.2024, men partene har skriftlig avtale om å fortsette leieforholdet på ubestemt tid, med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Leiekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 42 862,-

Kommunale avgifter år

2025

Informasjon kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløp, feiing og renovasjon.

Fakturert beløp i 2024
Avløp: 14 418,00 kr
Feiing: 1 150,42 kr
Renovasjon: 16 378,52 kr
Vann: 13 164,00 kr
Sum: 45 110,94 kr

Eiendomsskatt år

2025

Informasjon eiendomsskatt

Det er per september 2025 ikke vedtatt eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 334 382,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 12 003 776,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Informasjon formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Navn velforening

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Radonmåling

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

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 89761267

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.

Eiendommen selges med en tidsubestemt leieavtale, se punktet Utleie for mer informasjon.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplan: Del av Nedre Finstad (Heimjordet)
- Delareal 1 110 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplan, Kommuneplanens arealdel
- Delareal 1 110 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

Selger opplyser at det er planlagt utbygging på nabotomten.

Ferdigattest brukstillatelse

Boligen ble i 1967 oppført som en enebolig over ett plan pluss kjeller. Det foreligger tegninger for fasade, 1. etasje og kjelleretasje. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og påbygg av leilighet i 2. etg på eiendommen datert 20.11.1980. 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:
1. etg:
- Ferdiggjøre innredning i vindfang og wc

2. etg:
- Montere mekanisk avtrekk fra kjøkken
- Foreta noe innredning i gang og entré

- Sikre åpning mellom trappen og veggen

Garasje:
- Montere ventiler i bakveggen med fri åpning min. 10 cm2 pr. m2 gulvflate.
- Ferdiggjøre gulvet

Utvendig:
- Ferdigmontere nedløp og utkaster fra en takrenne.
Fristen for å gjennomføre disse tiltakene ble satt til 19.11.1981.

Det foreligger byggetegninger for tilbygg/påbygg av 2. etasje, som består av plantegning samt deler av fasade.

Boligens planløsning har avvik fra godkjente byggetegningene datert 10.05.1979 mottatt fra kommunen. I 1. etasje er det blitt gjort endringer i romløsningen ved å bygge på en ny entré og toalettrom (tilbygg), samt åpne opp hallen der opprinnelig entré og toalettrom var. Videre er soverom nr. 4 (vegg i vegg med kjøkken) omtalt som et soverom/arbeidsrom.

Det har blitt tilbygget et inngangsparti for leiligheten i 2. etasje fra bakkeplan, med inngang fra både foran og bak huset. Dette inngangspartiet var opprinnelig en garasje bygget vegg i vegg med hovedhuset. Det er trolig blitt brutt brannskille ved denne ombyggingen. I henhold til ferdigattest datert 01.09.2025 og medfølgende tegninger er bruksendring fra garasje til hall blitt godkjent.

Det er også et uisolert og uinnredet loft på 15 kvm fra 2. etg. i dagens løsning. Denne fremkommer ikke på noen av tegningene godkjent av kommunen, men selger opplyser at arealet er det opprinnelige uisolerte og uinnredede loftet over stue, arbeidsrom og kjøkkenseksjon i 1. etasje. Loftet har fortsatt adkomst via loftsluke i arbeidsrommet. Videre opplyser selger at da 2. etasje ble bygget satte man inn en dør fra gang i 2. etg, slik at det bl.a. er adkomst til strøminntak og hovedsikringer.

Det foreligger en ferdigattest for bruksendring, underbygg og fasadeendring på eiendommen datert 09.08.2024. I henhold til godkjente tegninger datert 16.05.2024 er det blitt godkjent to soverom, et stue/oppholdsrom, vaskerom, bad, to boder og to ganger i underetasjen. Rommet med kjøkkeninnredning i kjeller er omtalt som gang, og er ikke godkjent for varig opphold. Arealet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om ny bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene i boligen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om ny søknad om omgjøring/bruksendring (jfr. foregående avsnitt) godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Takstmann definerer arealer og rombenevnelser ut ifra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent av kommune. Takstmann benytter også "leilighet", uten at dette skal betraktes som at det er separate godkjente boenheter.

I henhold til Kommuneplanen for Lørenskog kommune for perioden 2023-2035 tillates ikke at godkjente boenheter deles opp i flere deler som er ment å fungere som selvstendige boenheter, men som ikke oppfyller kravene til en selvstendig boenhet.

Godkjenning av selvstendig boenhet krever søknad og skal oppfylle en rekke tekniske forhold samt krav til uteareal, parkering med videre. Dette er krav det er

usikkert om kan oppfylles, og det er ofte svært kostbart.

I Kommuneplanen defineres "boenhet" som en del med alle hovedfunksjoner og egen inngang, og også tilfeller der boenheten har intern forbindelse med andre boenheter og/eller adkomst via felles inngangsparti.

I denne boligen fremstår kjeller som en slik «boenhet», uten at den er omsøkt som en slik. Det er søkt bruksendring av rom, jf. vedlagte søknad med tegninger, men kjøkken var utelatt i søknaden. Kjøkken bidrar til at kjelleren får en typisk hovedfunksjon på lik linje som bad og soverom. Kjeller kan ikke lovlig leies ut i sin nåværende form uten risiko for pålegg fra kommunen.

Aktuelle sider fra Kommuneplanens såkalte Arealdel er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i dette og henvende seg til kommunen ved spørsmål.

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

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3029/98/30:
07.11.1966 - Dokumentnr: 3935 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om generende virksomhet. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 98, bnr. 30, parsell nr. 2. Kjøpesummen inkluderer tomtens andel av fellesutgifter ved opparbeidelse av veier, vann, kloakk, veilys m.v.

For øvrig selges eiendommen på følgende betingelser:
Eiendommen bebygges i overensstemmelse med de planer og vedtekter som måtte bli vedtatt for denne eiendom, og for øvrig etter approbasjon av de kommunale myndigheter. Kjøperen bør, før han søker om godkjenning for bebyggelse på eiendommen, forelegge planene for bygningsvesenet.

På eiendommen kan kun bygges beboelseshus på inntil 2 etasjer. Bebyggelsens grunnflate må, sammen med garasje og andre utbygg, ikke være mindre enn 100 m2. Fargene utvendig bestemmes av plan- og fasaderådet i Lørenskog kommune. Eiendommen må ikke uten Lørenskog kommunes samtykke fraskilles noe areal.

Naturlig vegetasjon på eiendommen må bevares mest mulig. Kommunen bestemmer i hvilken utstrekning trær på eiendommen skal felles. Gjenstående trær må ikke felles eller ødelegges. Kjøperen har ikke rett til å kreve at kommunen skal fjerne trær eller noe annet av den naturlige vegetasjon på eiendommen verken på egen eller nabos eiendom. Dette gjelder også trær som kommunen måtte ha plantet på eiendommen.

Gjerde settes opp etter bygningsvesenets bestemmelse. Kjøper er forpliktet til å delta i utgifter til oppsetting av delegjerde med nabo. Kjøperen er forpliktet til alene å bære utgifter til gjerde mot veier, og andre ubebygde arealer som kommunen er eier av, eller andre åpne arealer

Innkjøring til eiendom og stikkrenner under innkjøringen må utføres etter Lørenskog veivesens anvisning.

På eiendommen må ikke drives noen form for virksomhet som handel,

verkstedarbeid eller noe som kan virke sjenerende for naboer. Tvist om hva der inngår herunder, avgjøres av Lørenskog bygningsvesen. Husdyrhold, herunder fjærkre og kaniner, tillates ikke. Eiendommen må ikke benyttes som lagerplass og biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i garasje eller på annet godkjent sted.

Kjøper er forpliktet til åla bebyggelsen tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, samt kloakkrenseanlegg. Hvis det er nødvendig å føre ledninger over eiendommen, skal kjøperen finne seg heri. Hvor overvann ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område. For tilkobling til kommunalt kloakkrenseanlegg, underskrives særskilt erklæring herom. Erklæringen må tinglyses.

Selgeren forbeholder seg ved salg av andre eiendommer innenfor de utparsellerte felter, å foreta sådanne endringer i salgsbetingelser som måtte ansees påkrevd i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i regulerings- og bebyggelsesplaner.

Eiendommen kan ikke bebygges før Lørenskog kommune gir tillatelse hertil. Selgeren overtar ingen garanti for når vei, vann- og kloakkanlegget er ferdig og påtar seg ingen forpliktelser med hensyn til igangsettelse eller fullførelse av det te arbeide. Eiendommen skal være bebygget innen 2 år fra 1/7 1965. Hvis ikke eiendommen er bebygd innen den nevnte frist, skal den selges tilbake til kommunen for den i nærværende skjøte anførte pris.

Formannskapet kan i det enkelte tilfelle dispensere fra bestemmelsene. Ved videresalg av eiendommen er selgeren forpliktet til å gjøre kjøper kjent med salgsvilkårene i dette skjøtet.

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

22.10.1964 - Dokumentnr: 3498 - Opprettelse av matrikkelenheten
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1781895 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:30

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Selger opplyser at de i forbindelse med byggeprosjekt i Losbyveien 44-46, så kan det bli nødvendig å anlegge ny infrastruktur for vann, avløp og strøm over Finstadvollen 32. Selger har laget en erklæring for tinglysing av forholdet. Dokumentet er sendt inn, men er pt. ikke tinglyst. Rettigheten inneholder følgende tekst:
"Eiendommen gbnr 98/28 (Losbyveien 44 & 46) i Lørenskog er under omregulering med formål boligbygging. I den forbindelse skal det tilrettelegges for ny trasé til ledninger for vann, avløp og el-forsyning. Rettighetshaver skal i denne sammenheng ha rett på å anlegge nevnte ledninger og annet som måtte være aktuelt i den forbindelse langs sydgrensen av avgivende eiendom gbnr 98/30 (Finstadvollen 32) med en avstand på ca 1,0 m fra eiendomsgrensen, slik at de nødvendige gravearbeidene kan utføres maskinelt. Traséen er vist på vedlagte

skisse. Rettighetshaver skal ved senere behov også kunne vedlikeholde / reparere de anlagte ledningene og skal istandsette området til nær opprinnelig stand etter alle sine arbeider".

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

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.

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. 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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken koster kroner 19 500, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

Alt fastmontert og delvis fastmontert medfølger, herunder eiers lamper, reol i bod i kjeller, garderobeskap i soverom, kjøleskap i 1. etg og 2. etg, øvrige hvitevarer i kjøkken i alle leiligheter, vaskemaskin i kjellerleilighet, rullegardiner i alle 3 leiligheter.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 16.09.2025
- Tilstandsrapport, datert 01.10.2025
- Energiattest, udatert
- Reguleringsplankart, datert 08.09.2025
- Kommuneplankart, datert 08.09.2025
- Grunnkart, datert 08.09.2025
- Midlertidig brukstillatelse tilbygg, datert 20.11.1980

- Tillatelse til bruksendring, datert 15.07.2024
- Ferdigattest, datert 09.08.2024
- Ferdigattest, datert 01.09.2025
- Byggemeldte tegninger, datert 16.05.2024, 30.10.2023, 07.04.2005, 10.05.1979, 10.03.1966
- Servitutt
- Leieavtale 2. etg.
- Vedlikeholdshistorikk
- Avtale om overføring av areal

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,15 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 3 940,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2025

Saksbehandler

Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Finstadvollen 32

Selgers egenerklæringsskjema

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
16. sep. 2025

Oppdragsnummer
65-0157/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Ollendorff Eiendom AS v/ Alfred Ollendorf

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89761267
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Pusset opp bad i kjelleretasje og WC i 1. etasje 2021 Øvrige bad pusset opp av tidligere eier, ukjent årstall.

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking, nye takrenner og nedløp, ventilasjonshetter og pipebeslag v/selger og Adam Przybylo 2022

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

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: TH Elektro AS v/Tore Søndrål Org.nr. 993342491 Utskifting av hovedtavle 2020 Elvia Skifte tilførsel til 3-fas 2022

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

Når ble kontrollen utført? 28.04.2025 Elvia / Rejlers AS Sak avsluttet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eliktriker'n Kjell Sæterøy AS 2022

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

Eventuell kommentar: Alle VA-rør i veien er skiftet av Lørenskog kommune 2024 og 2025

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: Bruksendret oppholdsrom i kjeller - godkjent Endret inngang/hall for 2. etasje - godkjent Ny trapp til 2. etg. - erstatning for tidligere - godkjent Etablert nytt soverom 2. etg. - godkjent Endret bruk av rom 1. etg fra kontor til sov - godkjent Ferdigattest foreligger august 2025

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

Eventuell kommentar: Har offentlig VA

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

Eventuell kommentar: Oljetank og oljekamin fjernet i 2020

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

Arbeid som er utført: Modernisert og fornyet kjøkkeninnredninger

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)
Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport

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

Eventuell kommentar: Ingen lekkasjer i ny taktekking

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil eller mangler etter oppgraderingene

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?
Ja

Beskriv: Hadde tetting av avløp / sluk i kjelleretasje. Problemet løst av Spyleservice AS i Fjerdingby

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?
Ja

Beskriv: Bygningen har status som 2-mannsbolig. Boenheten i 2. etasje har etter ombygging fått egen inngang og er godkjent (med ferdigattest). Hybelseksjon i sokkeletasje er ikke godkjent som egen boenhet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen foreliggende skaderapport

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport

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: Det er sendt innspill til Lørenskog kommune om regulering av naboeiendom til bolig (er i dag kontor/næring) med mulig oppføring av 2 stk 2-mannsboliger. Dette vil ikke hindre eller endre bruken av Finstadvollen 32.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

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

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: Det er inngått avtale om mulig framføring av ledninger for VA og El langs eiendomsgrense syd fra Finstadvollen til nabo. Dette vil ikke hindre eller påvirke bruken av Finstadvollen 32.

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

Eventuell kommentar: Det er ingen oljetank på eiendommen (fjernet 2020)

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0157/23

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 98, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 09.09.2024 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-1911 **Referansenummer:** GV2643

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1968 iht. Norges eiendommer, tilbygget i 1980 samt modernisert og ombygget i nyere tid. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen, men var der på tidligere befaring i 2024. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i antatt Leca og støpt såle i betong.

Taktekke av korrigerte blikkplater fra 2020. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertakspapp er fra eldre årstall.

Nedløp, renner og beslag fra 2020. Renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon, men må hele tide holdes under oppsyn med jevnlig behov for vedlikehold for god ivaretakelse.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon. Lokale utskiftinger er jevnlig utført i de senere årene iht. eiers opplysninger. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon ved tilkomst fra 2.etg: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Takkonstruksjon ved tilkomst fra hoveddel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra 1978. Vinduer med synlig bruksslitasje dog fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2003, 2008, 2009, 2021. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malt balkongdør i 2.etg med 2-lags isolerglass fra ukjent årstall. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020 i utleiedel i 1.etg. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalte slett ytterdør med glassfelt på hoveddel og i kjeller. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

2.etg: Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m². Trekonstruksjon fra 2020. Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.
1.etg: Terrasse med utgang fra stue på ca. 40 m². Trekonstruksjon fra nyere tid gjort på egeninnsats. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Kommende utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

Skiferlagt betongtrapp fra 2020. Rekkverk i børstet stål. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Skiferlagt betongtrapp fra 2020. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Rekkverk bør opparbeides.
Skiferlagt betongtrapp ned til kjeller fra 2021. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Garasje: Steinbelagt grunn og reisverk bekledd med panel. Tekket saltak og vippeport med elektrisk portåpner.

Lyskasser: Oppsett av rekkverk e.l bør utføres rundt lyskasser.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad. Flislagte gulv i kjelleretasjen, entré.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble foretatt fuktmålinger (vekt-%) i treverk (bjelker og på svill). Det ble ikke påvist høy fuktprosent på selve bjelkelaget, men det er noe fuktinntreng i grunn. Fuktsperre mot grunn bør etableres samt utbedrende tiltak for drenering av grunn. Videre utredning bør utføres ved utbedret tiltak der underliggende avvik heller ikke kan utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom.

Malt tretrapp til 2.etg med inntrinn av eik fra 2020. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malt tretrapp fra byggeår ned til kjeller. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenktfunksjon.
Kjøkken i kjeller er ikke lovlig registrert der evt. kommende pålegg om fjerning tilfaller ny eier. TGIU.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2.etg: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Elektrisk ventil. Flislagte overflater. Servant, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1.etg: Bad fra 2015 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant, speil og belysning. klosett og dusjkabinett. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappeløp.

Bad i kjelleretasje: Bad fra 2022 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring dog utført av eier med faglig bakgrunn som tømrer. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omaluttende vegger av lecavegger. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Vaskerom i kjeller: Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Malte flater på vegg og fliser på gulv. Elektrisk ventil. Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask på vegg. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etg: kjøkkeninnredning fra varierende årstall med

Beskrivelse av eiendommen

hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Grovkjøkken med egen utslagsvask på skapinnredning og plass til kjøleskap. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 2.etg: Ikea kjøkkeninnredning med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Oppusset i 2020 iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i teknisk rom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Røropplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2013 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2003 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2021 plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra 2021 på alle plan iht. eiers opplysninger. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang og i 2.etg/loft. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Stedvis synlig fuktsikring og stedvis manglende fuktsikring på kontrollstedene.

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.
Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

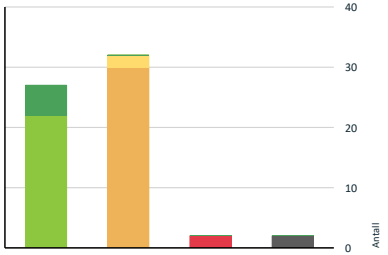
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Nylig bruksendring er foretatt med fremlagt ferdigattest fra 2025.

Sammendrag av boligens tilstand

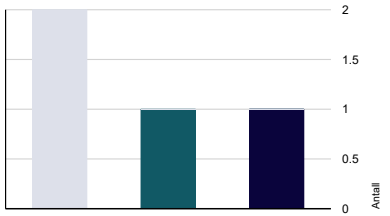
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje utleiedel > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 - 3	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker i 2.etg. Boligen står ubebodd for øvrig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Iht. eiers opplysninger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av korrigerte blikkplater. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertakspapp er fra eldre årstall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Undertakspapp er fra eldre årstall dog renset og inspisert før legging av nytt taktekke i 2020 iht. eiers opplysninger.

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



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fra 2020. Renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon, men må hele tide holdes under oppsyn med jevnlig behov for vedlikehold for god ivaretakelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon. Lokale utskiftinger er jevnlig utført i de senere årene iht. eiers opplysninger. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bildedok fremlagt på underliggende vindtetting og overganger etter utbedringer fra 2020.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon ved tilkomst fra 2.etg: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Undertaket er misfarget.

Stedvis mindre soppdannelser på overflater der saneringsvask bør utføres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Saneringsvask av overflater med f.eks 5% klorvann er et anbefalt tiltak.



Kontroll rundt pipeløp.



Generell besiktigelse.



Undertaket er misfarget. Ingen høy fuktprosent ble målt på befaringsdagen der overflater fremstår som tørre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon ved tilkomst fra hoveddel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Undertaket er misfarget.

Synlige missfarginger rundt pipeløp, men grunnet lav høyde var det begrenset med tilkomst helt frem til pipeløp der det ikke lot seg utføre fuktmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Loftsluke bør byttes.



Generell besiktigelse.



Generell besiktigelse.



Kontroll rundt pipeløp.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra 1978. Vinduer med synlig bruksslitasje dog fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i 2.etg har behov for innvendig overflatebehandling generelt.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Vinduer må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Vinduer - 2

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2003, 2008, 2009, 2021. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Malt balkongdør i 2.etg med 2-lags isolerglass fra ukjent årstall. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører - 3

Fabrikkmalte slett ytterdør med glassfelt på hoveddel og i kjeller. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020 i utleiedel i 1.etg. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m². Trekonstruksjon fra 2020. Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

1.etg: Terrasse med utgang fra stue på ca. 40 m². Trekonstruksjon fra nyere tid gjort på egeninnsats. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Kommende utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Utvendige trapper

Skiferlagt betongtrapp fra 2020. Rekkverk i børstet stål. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Skiferlagt betongtrapp ned til kjeller fra 2020. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper - 2

Skiferlagt betongtrapp fra 2020. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Rekkverk bør opparbeides.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk på siden av trappen bør opparbeides.



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje: Steinbelagt grunn og reisverk bekledd med panel. Tekket saltak og vippeport med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig elde og slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende vedlikehold tilfaller ny eier.



TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Lyskasser: Oppsett av rekkverk e.l bør utføres rundt lyskasser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende rekkverk rundt lyskasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsett av rekkverk e.l bør utføres rundt lyskasser.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad. Flislagte gulv i kjelleretasjen, entré.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal brukslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 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.

TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannetekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen for øvrig. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fjerning av dampsperre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon. Grunnet trefast bunnsvill og ingen synlige skader rundt hulltakingspunktet er det gitt TG 2 iht. retningslinjer NS3600, men det kan ikke utelukkes videre utvikling over tid der TG 3 kan bli aktuelt for fremtidig vurderinger. Unngå lagring mot yttervegg er også et anbefalt tiltak. Ingen typisk kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen for øvrig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utført hulltaking på rom under terreng.

TG 2 Krypkjeller

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble foretatt fuktmålinger (vekt-%) i treverk (bjelker og på svill). Det ble ikke påvist høy fuktprosent på selve bjelkelaget , men det er noe fuktinntreng i grunn. Fuktsperre mot grunn bør etableres samt utbedrende tiltak for drenering av grunn. Videre utredning bør utføres ved utbedret tiltak der underliggende avvik heller ikke kan utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe synlig fukt på gavlvegger.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Videreføring av nedløpsvann i drensrør bør utføres for redusert fuktbelastning. Konstruksjoner bør for øvrig holdes under oppsyn der det ikke kan utelukkes at konstruksjoner utvikler seg til en TG 3 på sikt uten videre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av kryprom.



Besiktigelse av kryprom.



Besiktigelse av kryprom.



Besiktigelse av kryprom.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etg med inntrinn av eik fra 2021. Trapp fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp fra byggeår ned til kjeller. Trapp fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenktfunksjon.

TG IU Andre innvendige forhold

Kjøkken i kjeller er ikke lovlig registrert der evt. kommende pålegg om fjerning tilfaller ny eier. TGIU.



VÅTROM

2. ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2.etg: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Elektrisk ventil. Flislagte overflater. Servant, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000





Kontroll av sluk.

2. ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad i 1.etg: Bad fra 2015 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon foreligger. Ukjent utførelse på underliggende membraner.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, speil og belysning. klosett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappeløp.



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad i kjelleretasje: Bad fra 2022 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring dog utført av eier med faglig bakgrunn som tømrer. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av lecavegger. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller: Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Malte flater på vegg og fliser på gulv. Elektrisk ventil. Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask på vegg. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

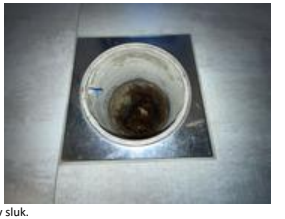
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport





Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i 2.etg: Ikea kjøkkeninnredning med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

2. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i 1.etg: kjøkkeninnredning fra varierende årstall med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Grovkjøkken med egen utslagsvask på skapinnredning og plass til kjøleskap. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Oppusset i 2020 iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i teknisk rom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 **Vannledninger - 2**

Røropplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 2 **Avløpsrør - 2**

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Staekum ligger i gulv på vaskerom, men kunne ikke inspiseres grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Plassering av stakeluke til avløpsrør.



Eldre soilrør i kjeller.

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 **Varmtvannstank - 2**

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2003 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av bereder.



Synlig rustdannelse rundt kobling.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2013 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Varmtvannstank - 2 - 3

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2021 plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

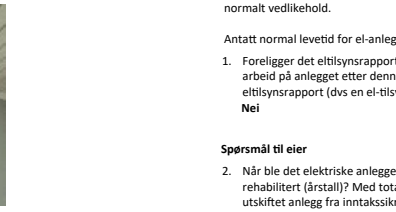


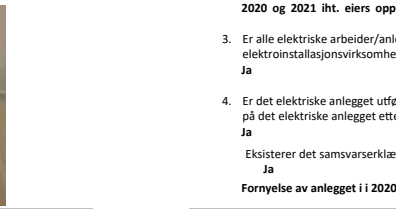
Besiktigelse av bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2021 på alle plan iht. eiers opplysninger. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg - 2

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang og i 2.etg/loft. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   2020 og 2021 iht. eiers opplysninger.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fornyelse av anlegget i i 2020 og 2021 iht. eiers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   2020

6. 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

7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

9. 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

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
    Nei

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

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    Nei

15. 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

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

17. 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?
    Ja Det oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport









TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Stedvis synlig fuktsikring og stedvis manglende fuktsikring på kontrollstedene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunn ligger stedvis over topp fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Grunn over topp fuktsikring kan føre vann inn mot grunnmur og videre bak fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis mindre riss, men konstruksjoner ansees som stabile på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende lokale utbedringer tilfaller evt. ny eier.

TG 0 Terrengforhold

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kameraundersøkelse kan være et anbefalt tiltak for å avklare avløpsrørenes tilstand.

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

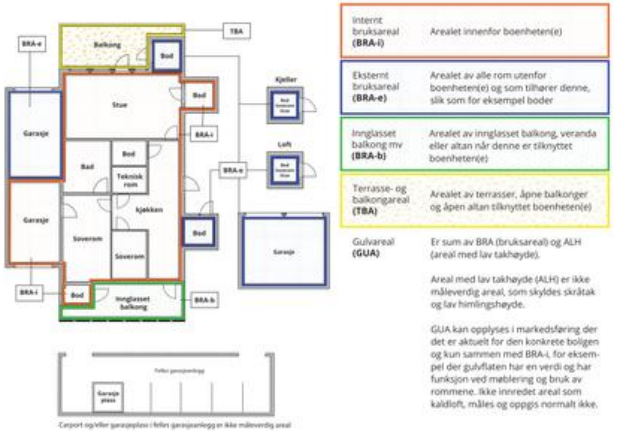
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje utleiedel	74			74	13
1. Etasje utleiedel	17			17	
1. Etasje hoveddel	133	24		157	40
Kjelleretasje	101			101	
SUM	**325**	**24**			**53**
SUM BRA	**349**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje utleiedel	Trapperom, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, alkove, bod		
1. Etasje utleiedel	Entré, hall		
1. Etasje hoveddel	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, gang, hall	Utebod, garasje	
Kjelleretasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, gang, gang 2, bod, bad, vaskerom, bod 2		

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2, 39 meter i stue.

1.etg/hoveddel: Innvendig romhøyde på opptil 2,34 til 2,95 meter i stue. Etasjeplan med stedvis skråtak.

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,16 meter i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Nylig bruksendring er foretatt med fremlagt ferdigattest fra 2025.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Div. oppgraderinger på boligen. Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	313	12

Kommentar

Tomannsbolig — Innvendig boder er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	30		0	1110.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Finstadvollen 32

Hjemmelshaver
Ollendorff Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89761267			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2024	
2	17.09.2024	
3	17.09.2024	
4	01.10.2025	
5	01.10.2025	
6	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Finstadvollen 32, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 30
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GV2643

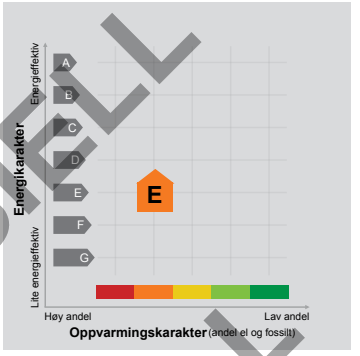
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadvollen 32
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150699975
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e38651e3-2a33-42af-8b63-e993cb99229c
Dato	—



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.energimerking.no.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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.

UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	321
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Offentlig informasjon

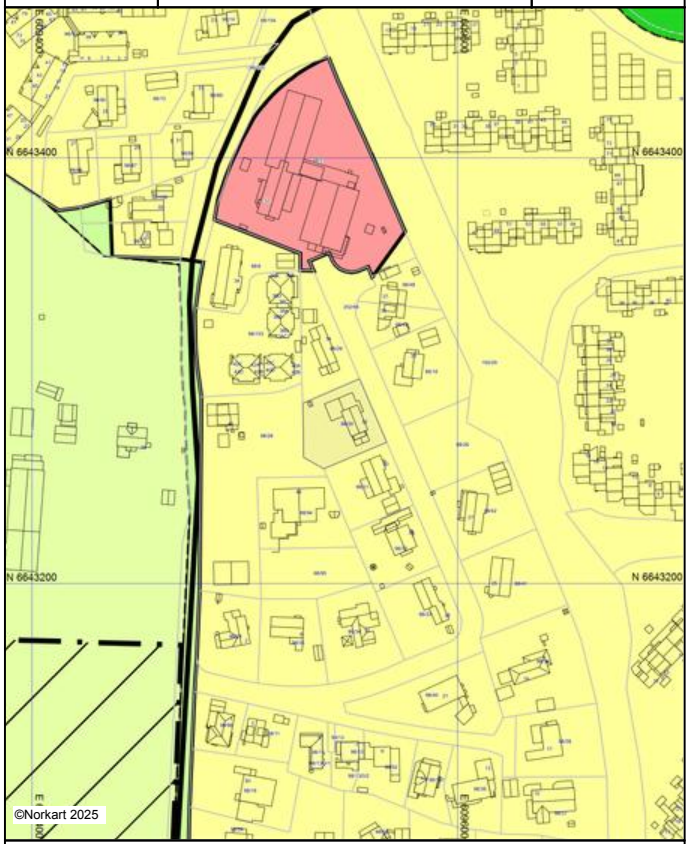
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/30
Adresse: Finstadvollen 32
Utskriftsdato: 08.09.2025
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
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/30
Adresse: Finstadvollen 32
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Tunnel
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

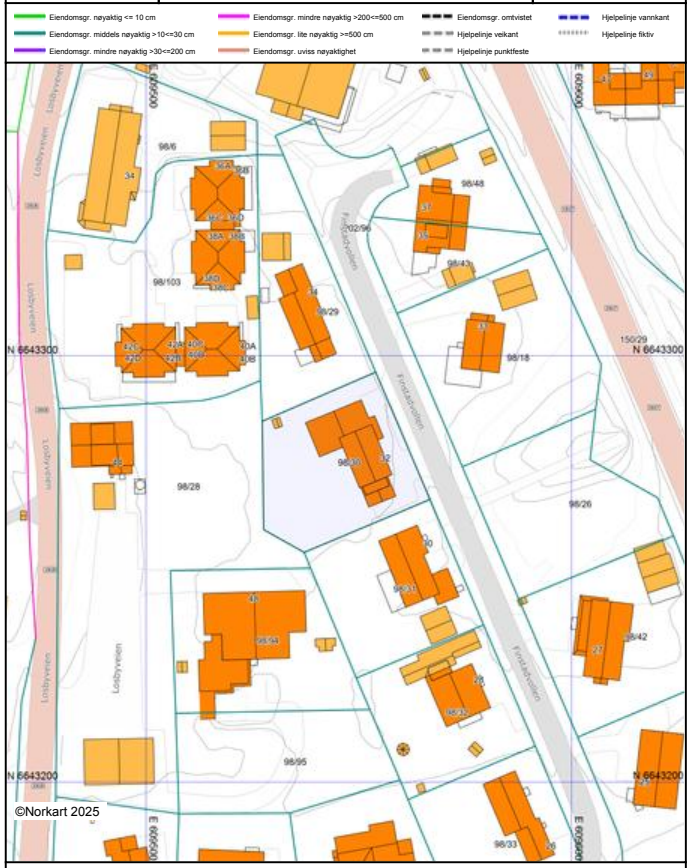
Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 98/30
Adresse: Finstadvollen 32
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 08.09.2025

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.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadvollen 32, 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	14 418,00 kr
Feiing	1 150,42 kr
Renovasjon	16 378,52 kr
Vann	13 164,00 kr
Sum	**45 110,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie/tilsynsgebyr	0%	2 Stk/år	553.00	1/1	0 %	1 106,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	2 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	6 965,00 kr
240 L Renovasjon	25%	2 Stk.	5054.40	1/1	0 %	10 108,80 kr
Vanngebyr	15%	240 Kbm	46.70	1/1	0 %	11 208,36 kr
Avløpsgebyr	15%	240 Kbm	56.14	1/1	0 %	13 474,32 kr
					Sum	**42 862,48 kr**

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

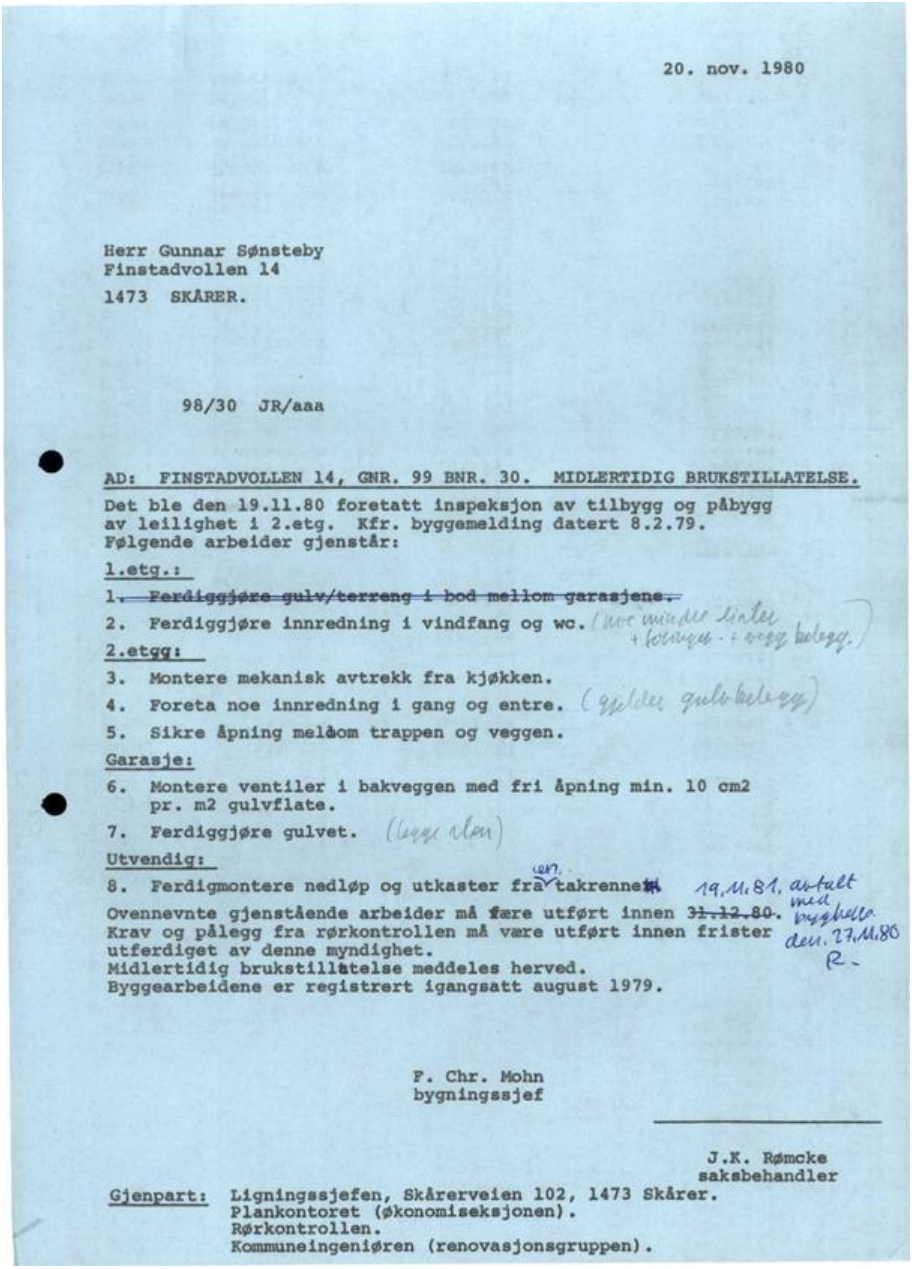
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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.



20. nov. 1980

Herr Gunnar Sønsteby
Finstadvollen 14
1473 SKÅRER.

98/30 JR/aaa

AD: FINSTADVOLLEN 14, GNR. 99 BNR. 30. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 19.11.80 foretatt inspeksjon av tilbygg og påbygg av leilighet i 2.etg. Kfr. byggemelding datert 8.2.79.
Følgende arbeider gjenstår:

1.etg.:

1. ~~Ferdiggjøre gulv/terreng i bod mellom garasjene.~~
2. Ferdiggjøre innredning i vindfang og wc. (noe mindre listen + forringe - + vegg belegg.)

2.etgg:

3. Montere mekanisk avtrekk fra kjøkken.
4. Foreta noe innredning i gang og entre. (gjelder gulvbelegg)
5. Sikre åpning melåom trappen og veggen.

Garasje:

6. Montere ventiler i bakveggen med fri åpning min. 10 cm2 pr. m2 gulvflate.
7. Ferdiggjøre gulvet. (legge plan)

Utvendig:

8. Ferdigmontere nedløp og utkaster fra takrennen~~e~~. (evt.) 19.11.81. avtalt med vaktmester den. 27.11.80 R.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen ~~31.12.80~~.
Krav og pålegg fra rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av denne myndighet.
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.
Byggearbeidene er registrert igangsatt august 1979.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart: Ligningssjefen, Skårerveien 102, 1473 Skårer.
Plankontoret (økonomiseksjonen).
Rørkontrollen.
Kommuneingeniøren (renovasjonsgruppen).

Lørenskog kommune

Mari Igesund Sivilarkitekt As
Kolderups vei 12F
0587 Oslo

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Tron Joseph Van Hoang / 489 97 339	23/8132- 16		09.08.2024

Ferdigattest - bruksendring, underbygg og fasadeendring

Adresse Finstadvollen 32	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 98/30//	**Bygning**
Ansvarlig søker Mari Igesund Sivilarkitekt As Kolderups vei 12F 0587 OSLO	**Tiltakshaver** Ollendorff Eiendom As Losbyveien 48 1475 FINSTADJORDET	
Tiltakets art: bruksendring, underbygg og fasadeendring	**Bygningstype:** Tomannsbolig; horisontaldelt	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.08.2024.

Tillatelse til bruksendring, underbygg og fasadeendring ble gitt 16.07.2024 (dok. 23/8132-14).

Du har 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 Oslo og Viken 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
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Na Stephansen
avdelingsleder

Tron Joseph Van Hoang
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v2

Kopi til:
Ollendorff Eiendom As Losbyveien 48 1475 FINSTADJORDET

Lørenskog kommune

Mari Igesund Sivilarkitekt As
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Mari Igesund

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Shilan Khosrawi /99084243	25/3718- 14		01.09.2025

Ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Finstadvollen 32	98/30//	
Ansvarlig søker Mari Igesund Sivilarkitekt As Kolderups vei 12F 0587 OSLO	**Tiltakshaver** Ollendorff Eiendom As Losbyveien 48 1475 FINSTADJORDET	
Tiltakets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 29.08.2025.

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel bel gitt 25.08.2025, vår referanse: (25/3718- 9)

Du har 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
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Shilan Khosrawi
saksbehandler

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/66434

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v2

Kopi til:
Ollendorff Eiendom As Losbyveien 48 1475 FINSTADJORDET

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL NR. 2	Beregnet areal	1110.4
Etablert dato	22.10.1964	Historisk oppgitt areal	1113
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	98/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	98/30
Skylddeling Skylddeling	22.10.1964			98/26 (-1113), 98/30 (1113)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643269.83	609536.94	0	Ja	1110.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLLENDORFF EIENDOM AS S991415734	Hjemmelshaver (H) 1/1	Losbyveien 48 1475 1475 FINSTADJORDET	

Adresse

Vegadresse: Finstadvollen 32 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1475 FINSTADJORDET	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	503 Finstad-vest	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Finstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150699975		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	13.05.1968
2	150699975	1	Tilbygg	Midlertidig brukstillatelse (MB)	20.11.1980
3	150699975	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	09.08.2024
4	150699975	3	Ombygging	Ferdigattest (FA)	01.09.2025

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lørenskog kommune: Grunneiendom 3222-98/30

Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2025 12:26

1: Bygning 150699975: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 13.05.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	258
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	258
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	155,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.05.1966	17.10.2014
Igangsettingstillatelse	13.05.1966	17.10.2014
Tatt i bruk	13.05.1968	17.10.2014
Data fra bygningsendring overført	12.08.2024	12.08.2024
Data fra bygningsendring overført	03.09.2025	03.09.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finstadvollen 32	H0201	98/30	76	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Finstadvollen 32	H0101	98/30	125	8	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	76	0	76	0	0	0
H01	1	132	0	132	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygningsendring 150699975-1: Tilbygg, Midlertidig brukstillatelse 20.11.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	76
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	23,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.06.1979	17.10.2014

Igangsettingstillatelse	29.06.1979	17.10.2014
Midlertidig brukstillatelse	20.11.1980	17.10.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finstadvollen 32	H0201	98/30	76	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	76	0	76	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygningsendring 150699975-2: Ombygging, Ferdigattest 09.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.07.2024	17.07.2024
Igangsettingstillatelse	16.07.2024	12.08.2024
Endre bygningsdata	17.07.2024	17.07.2024
Ferdigattest	09.08.2024	12.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finstadvollen 32	H0101	98/30	0	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

4: Bygningsendring 150699975-3: Ombygging, Ferdigattest 01.09.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lørenskog kommune: Grunneiendom 3222-98/30
Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2025 12:26

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

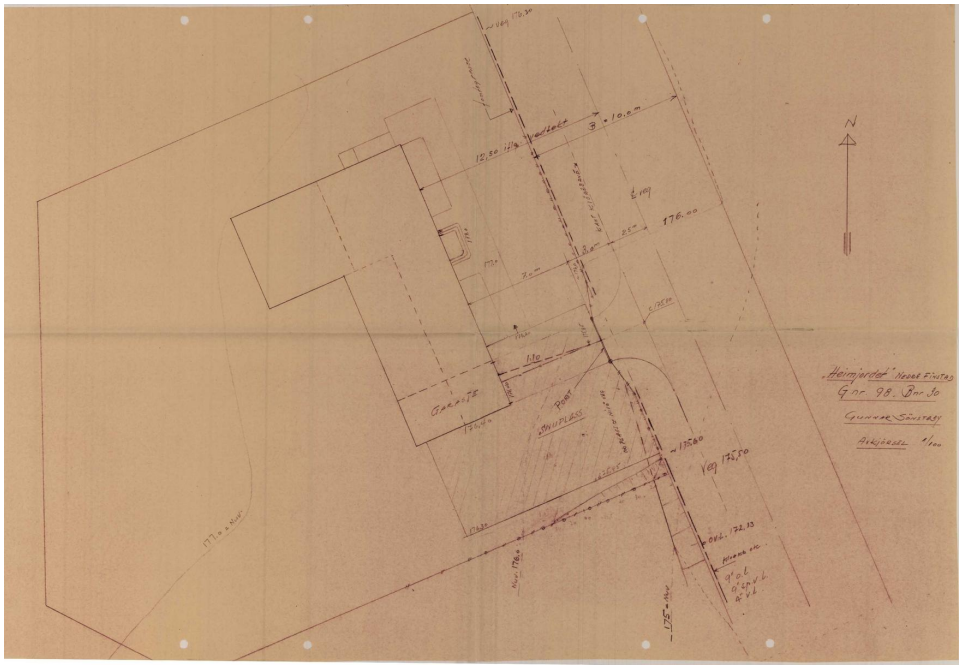
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2025	29.08.2025
Igangsettingstillatelse	25.08.2025	29.08.2025
Ferdigattest	01.09.2025	03.09.2025

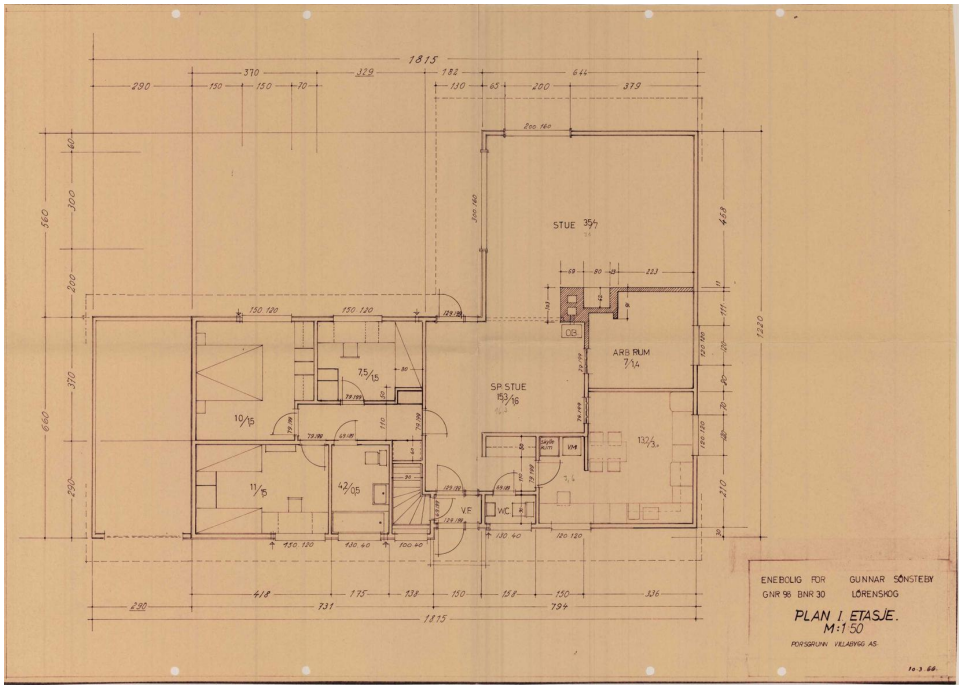
Bruksenheter

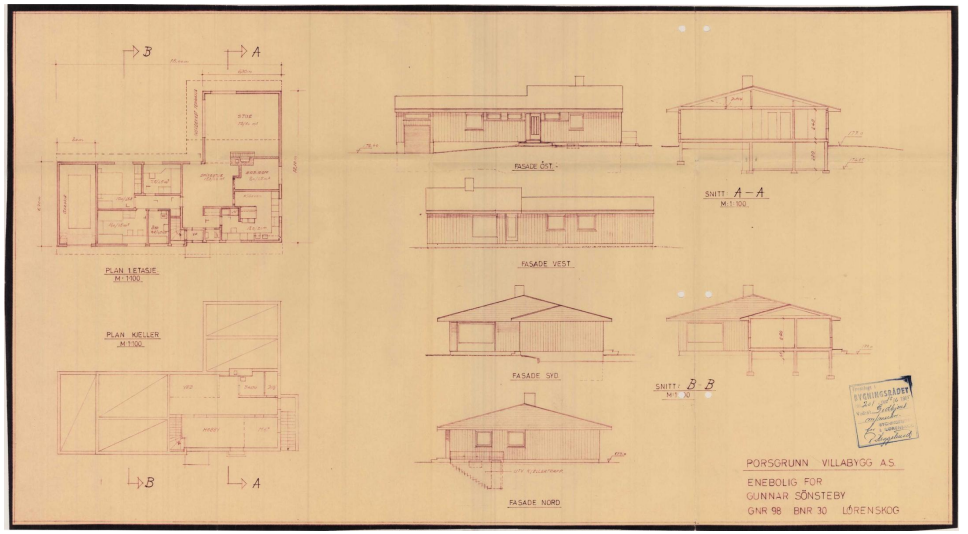
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finstadvollen 32	H0201	98/30	0	1	0	0	
Bolig	Finstadvollen 32	H0101	98/30	0	1	0	0	

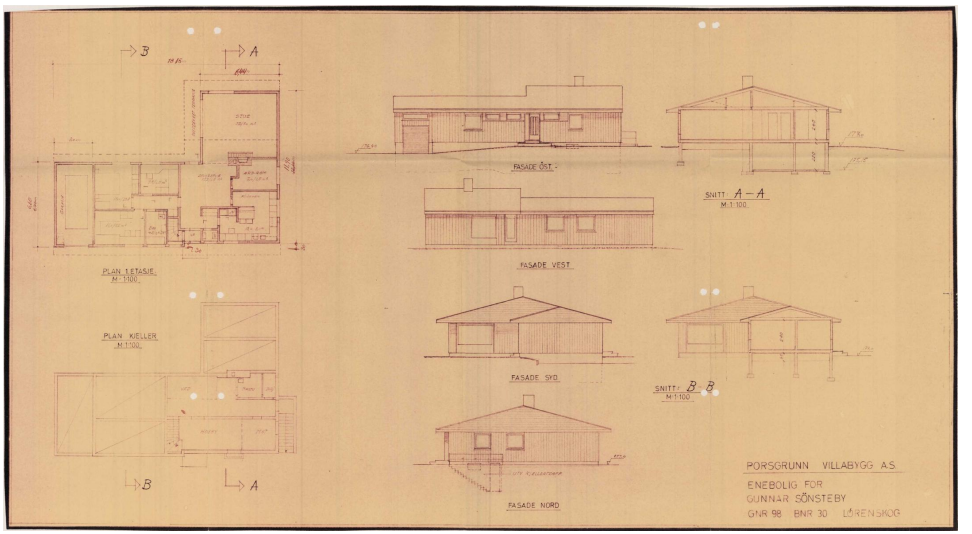
Etasjer

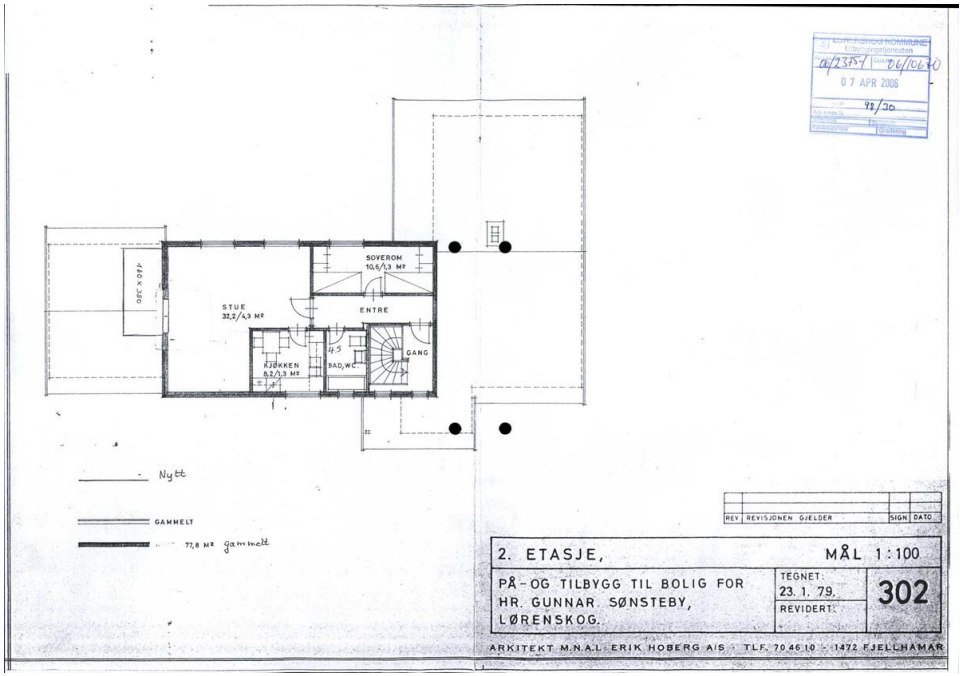
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0


Heimjordet Nedre Fintad
Gnr 98 Bnr 30
Gunnar Sønstebø
Arbyggel 1/100
N
Garasje
Port
Vei 135,50
Vei 176,00


1815
STUE 35/7
SP STUE 153/16
ARB RUM 3/14
10/15
7,5/15
11/15
42/05
13 1/3
VE
WC
ENEBOLIG FOR GUNNAR SØNSTEBY
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG
PLAN 1. ETASJE.
M:1:50
FORSGRUNN VELABYGG AS
10.3.66


B
A
PLAN 1 ETASJE
M: 1:100
PLAN KJELLER
M: 1:100
B
A
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE NORD
SNITT A – A
M: 1:100
SNITT B B
M: 1:100
PORSGRUNN VILLABYGG A.S.
ENEBOLIG FOR
GUNNAR SØNSTEBY
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG


B
A
PLAN 1 ETASJE
M: 1:100
PLAN KJELLER
M: 1:100
B
A
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE NORD
SNITT A – A
M: 1:100
SNITT B B
M: 1:100
PORSGRUNN VILLABYGG A.S.
ENEBOLIG FOR
GUNNAR SØNSTEBY
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG



FJELLHAMAR KOMMUNE
Byggesaksenheten
06/2375/1 06/1067
07 APR 2006
92/30
Saksbehandler Godkjent
Utstilling

REV.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

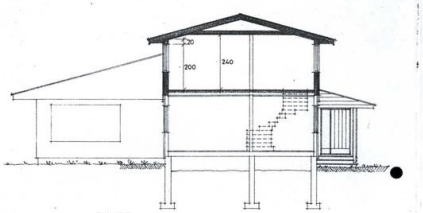
2. ETASJE, MÅL 1:100

PÅ-OG TILBYGG TIL BOLIG FOR HR. GUNNAR SØNSTEBY, LØRENSKOG.

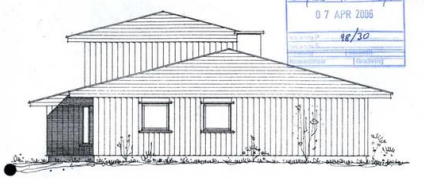
TEGNET: 23. 1. 79.
REVIDERT:

302

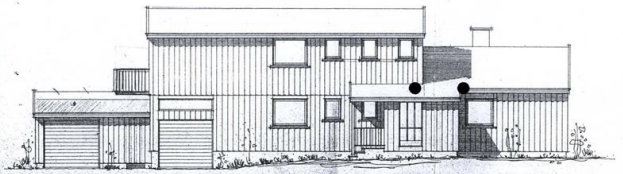
ARKITEKT M.N.A.L. ERIK HOBERG A/S - TLF. 70 46 10 - 1472 FJELLHAMAR



SNITT



MOT NORD



MOT ØST

FJELLHAMAR KOMMUNE
Byggesaksenheten
06/2375/1 06/1067
07 APR 2006
92/30
Saksbehandler Godkjent
Utstilling

REV.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

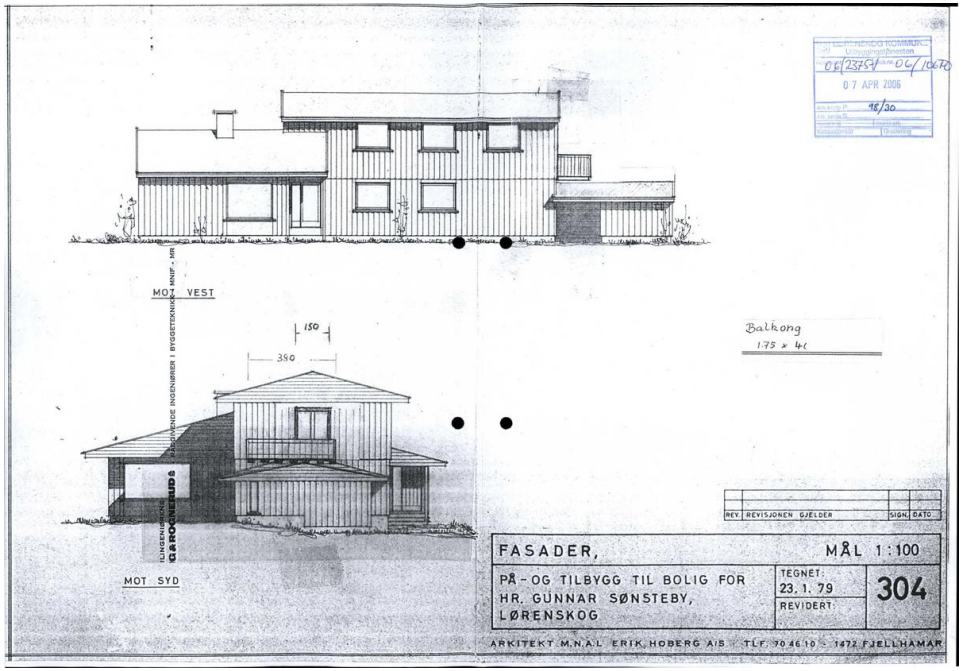
SNITT OG FASADER, MÅL 1:100

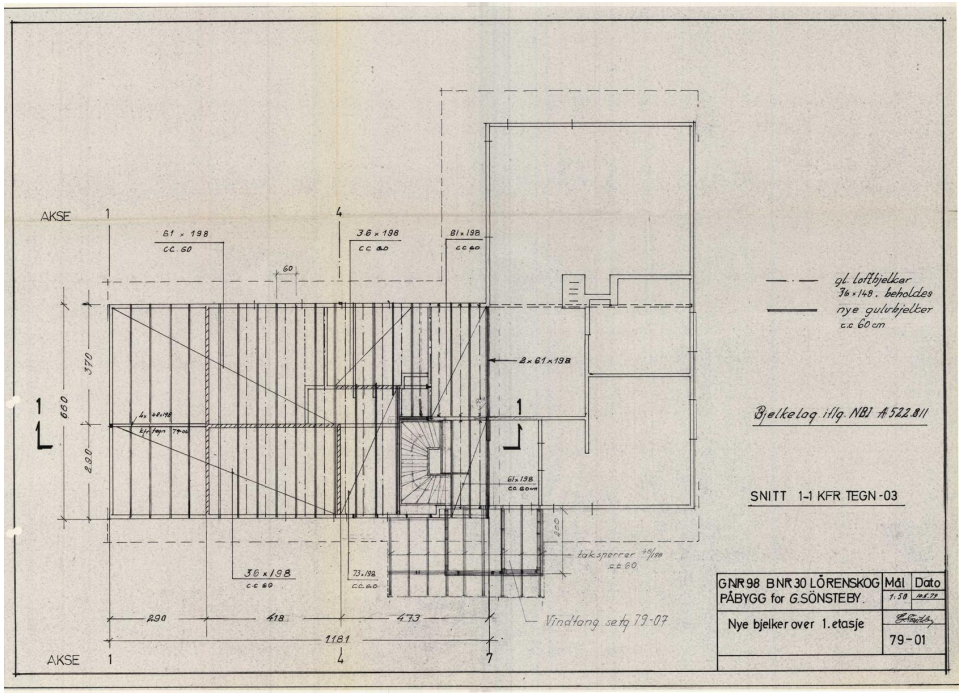
PÅ-OG TILBYGG TIL BOLIG FOR HR. GUNNAR SØNSTEBY, LØRENSKOG.

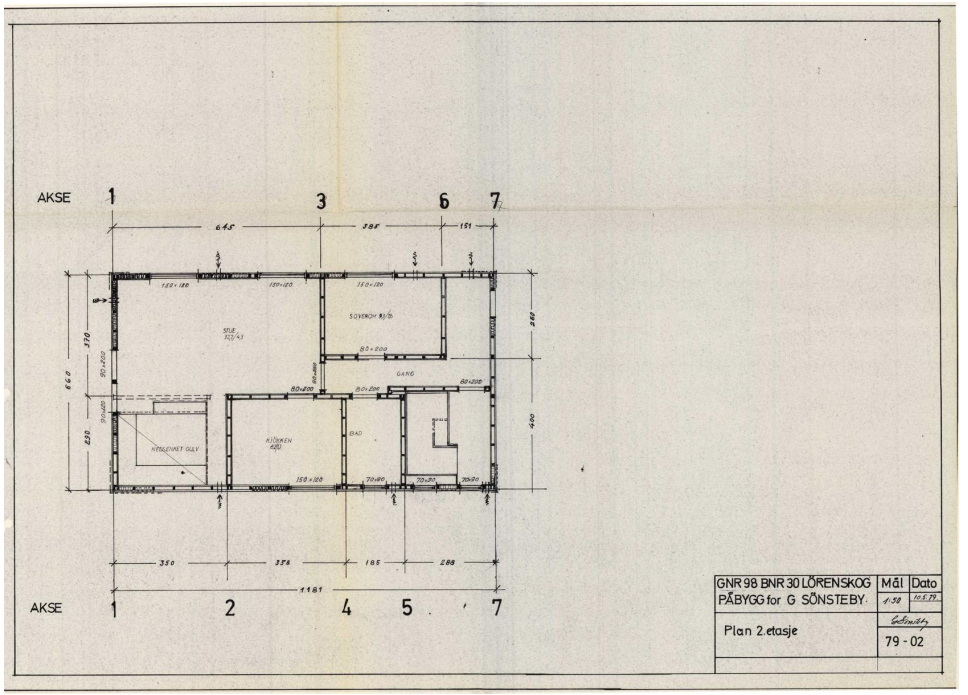
TEGNET: 23. 1. 79.
REVIDERT:

303

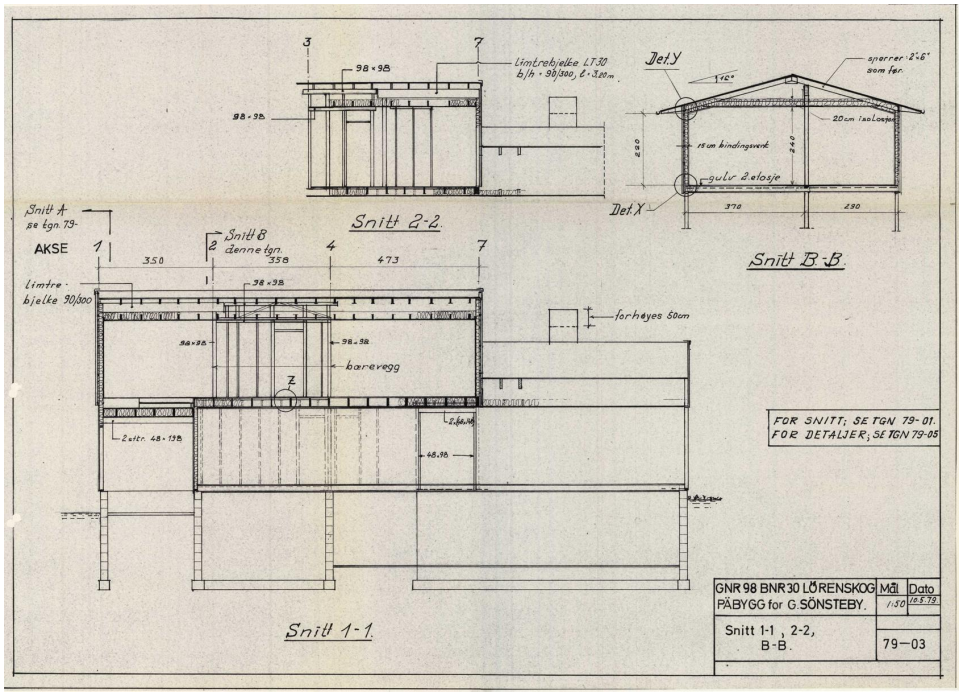
ARKITEKT M.N.A.L. ERIK HOBERG A/S - TLF. 70 46 10 - 1472 FJELLHAMAR


MOT VEST
150
350
MOT SYD
Balkong
1.75 x 4ℓ
FASADER,
MÅL 1:100
PÅ-OG TILBYGG TIL BOLIG FOR
HR. GUNNAR SØNSTEBY,
LØRENSKOG
TEGNET: 23.1.79
REVIDERT:
304
REV. REVISJONEN GJELDER
SIGN. DATO
ARKITEKT M.N.A.L. ERIK HOBERG A/S · TLF. 90 46 10 · 1472 FJELLHAMAR
07 APR 2006
98/30

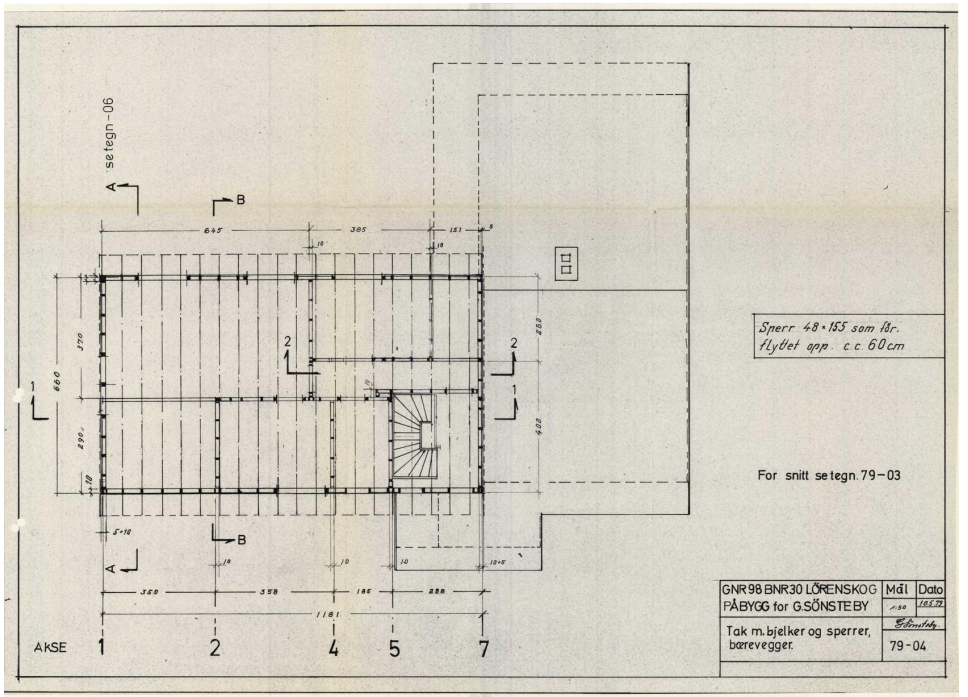

AKSE
1
4
7
61 x 198
c.c. 60
36 x 198
c.c. 60
81 x 198
c.c. 60
2 x 61 x 198
36 x 198
c.c. 60
73 x 198
c.c. 60
290
418
473
1181
370
660
200
gl. loftbjelker
76 x 148, beholdes
nye gulvbjelker
c.c. 60 cm
Bjelkelag ifl.g. NBI A 522.811
SNITT 1-1 KFR TEGN-03
takspærer c.c. 60
Vindfang sett.g. 79-07
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG
PÅBYGG for G. SØNSTEBY.
Nye bjelker over 1. etasje
Mål 1:50
Dato
79-01

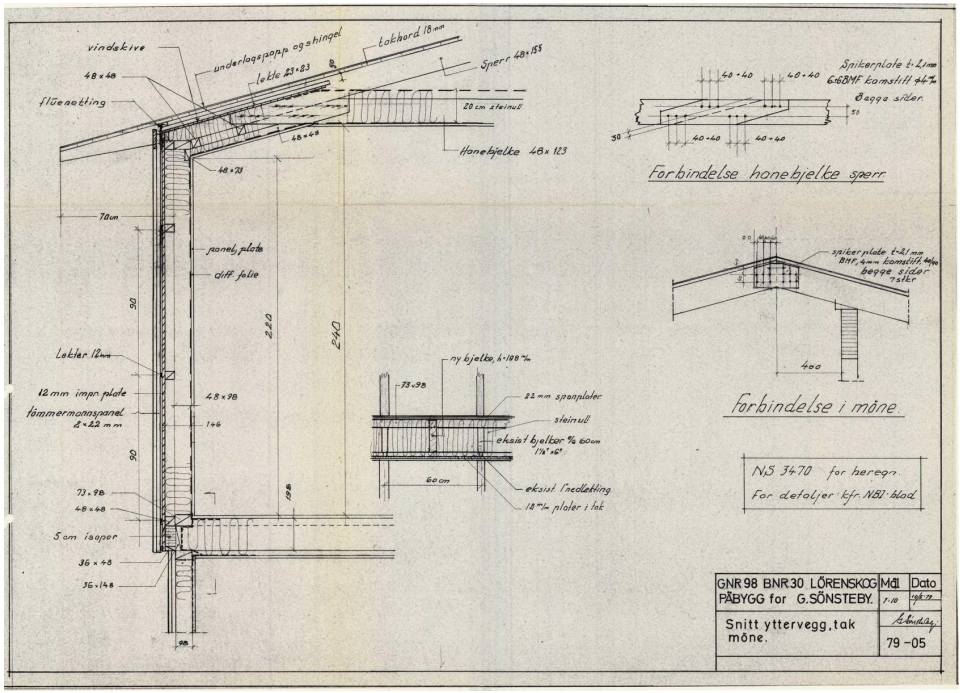


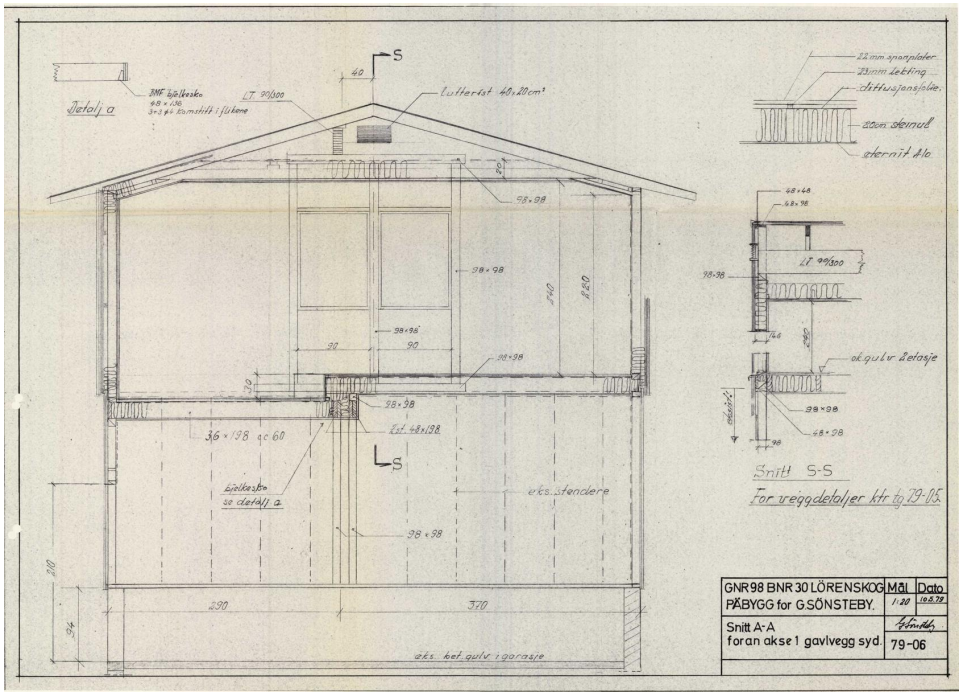
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG PÅBYGG for G SØNSTEBY.	Mål 1:50	Dato 16.5.79
Plan 2.etasje		Godkjent
	79 - 02	



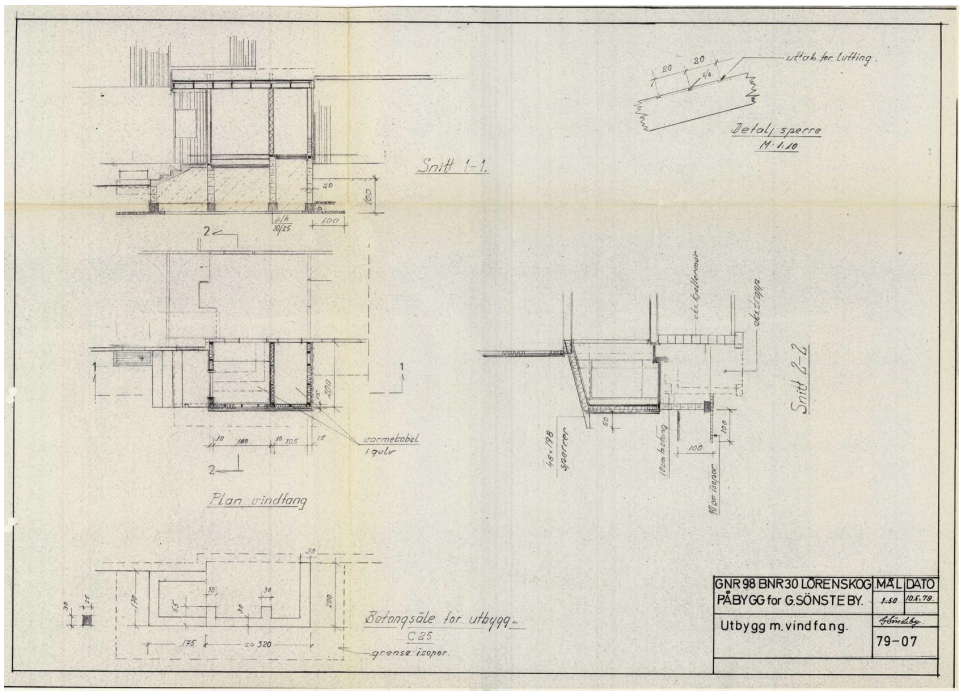
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG PÅBYGG for G.SØNSTEBY.	Mål 1:50	Dato 16.5.79
Snitt 1-1 , 2-2, B-B.	79—03	


A se tegn.-06
Sperr 48×155 som lår. flyttet opp. c.c. 60cm
For snitt se tegn. 79–03
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG PÅBYGG for G. SØNSTEBY
Mål 1:50
Dato 18.5.79
Tak m. bjelker og sperrer, bærevegger.
Erstatter
79-04
AKSE 1 2 4 5 7

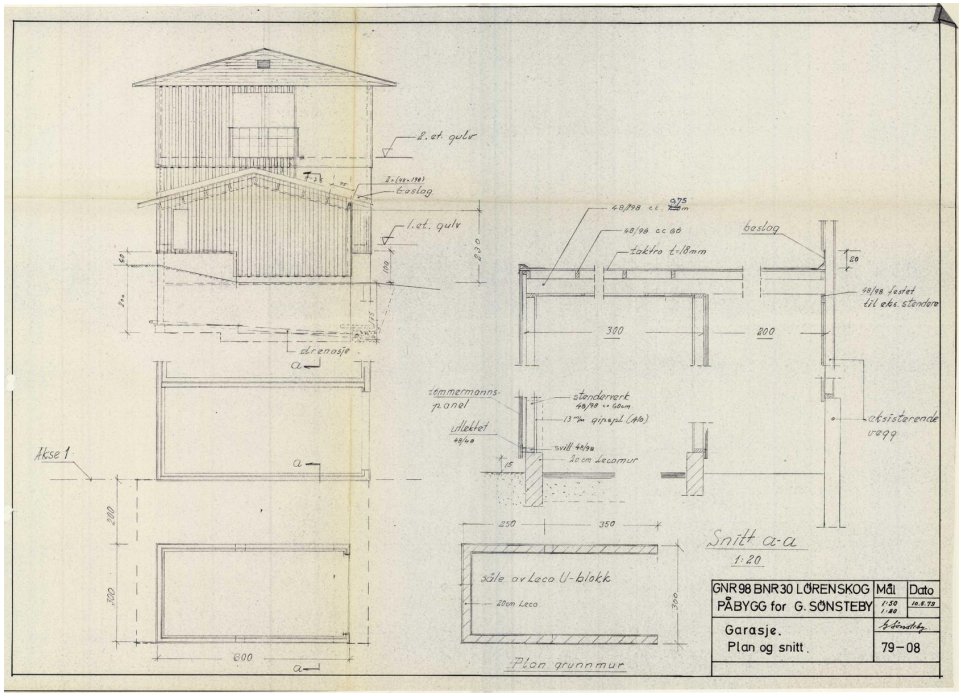

vindsklive
48×48
flüeanetting
underlagspapp og shingel
lekt 23×23
Lektbord 18 mm
Sperr 48×155
20 cm steinull
Honebjelke 48×123
48×73
70cm
panel, plate
diff folie
Lekter 12mm
12 mm impr plate
tømmermannspanel 2×22 mm
48×98
146
73×98
48×48
5 cm isopor
36×48
36×148
ny bjelke, 4-198 %
22 mm spanplater
steinull
eksist bjelker % 60 cm 1½"×6"
60 cm
eksist f nedlekking
18 mm pl. i tak
Spikerplate t=2,1 mm BNT, 4 mm kamstift 46 pr. begge sider
Begge sider
Forbindelse honebjelke sperr
Forbindelse i møne
NS 3470 for beregn.
For detaljer kfr. NBI-blad
GNR 98 BNR 30 LØRENSKOG PÅBYGG for G. SØNSTEBY.
Mål 1:10
Dato 18.5.79
Snitt yttervegg, tak møne.
Erstatter
79-05

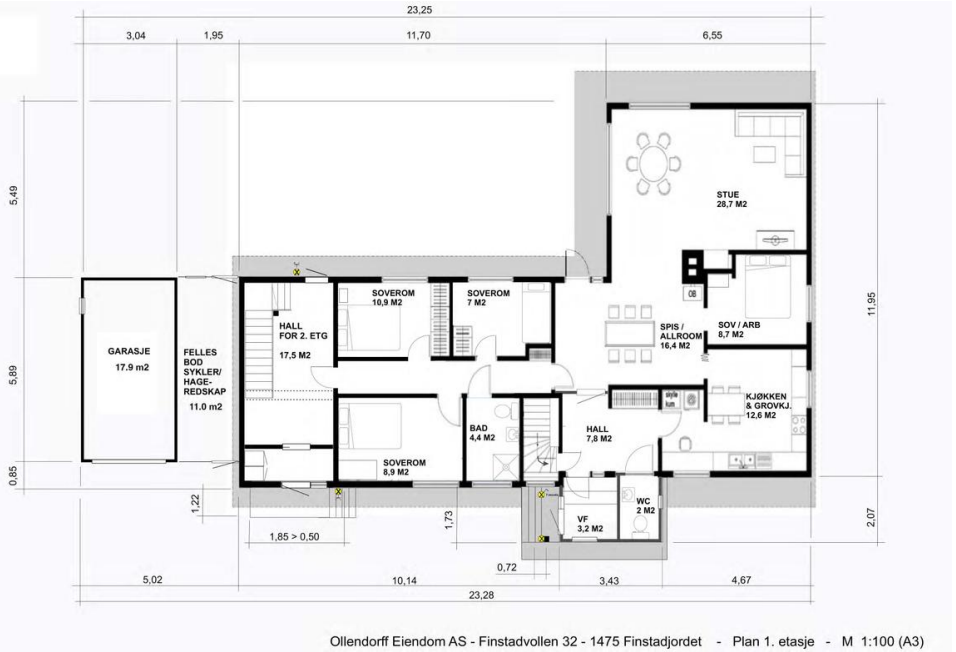


GNR 98 BNR 30 LÖRENSKOG PÅBYGG for G.SÖNSTEBY.	MÅL 1:20	Dato 10.8.79
Snitt A-A foran akse 1 gavlvegg syd.	Tegnet Arnfinn	79-06



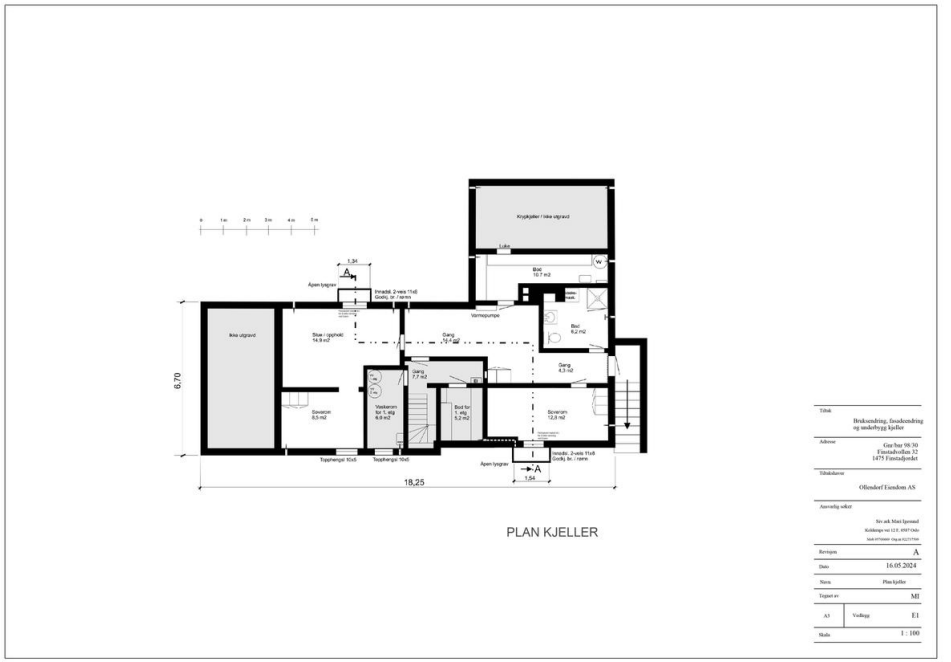
GNR 98 BNR 30 LÖRENSKOG PÅBYGG for G.SÖNSTEBY.	MÅL 1:50	DATO 10.8.79
Utbygg m. vindfang.	Tegnet Arnfinn	79-07



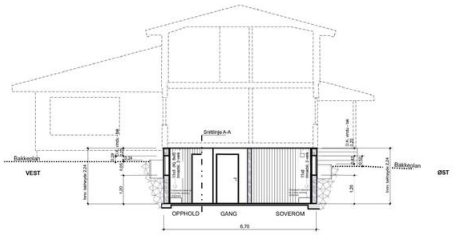


Ollendorff Eiendom AS - Finstadvollen 32 - 1475 Finstadjordet - Plan 1. etasje - M 1:100 (A3)





Tittel	Bruksendring, fasadeendring og underbygg kjeller
Adresse	Gnr/bnr 98/30 Finstadvollen 32 1475 Finstadjordet
Tiltakshaver	OffenderT Eiendom AS
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Igesund Kirkebrygga vei 12 I, 0587 Oslo Mob 47556681 Org.nr 922157941
Revisjon	A
Dato	16.05.2024
Navn	Plan kjeller
Tegnet av	MI
A3 / Vedlegg	E1
Skala	1 : 100



SNITT A - A (KJELLER)

Tiltak	Bruksendring, fasadeendring og underbygg kjeller
Adresse	Gnr/bnr 98/30 Finstadvollen 32 1475 Finstadjordet
Tiltakshaver	Offendorf Eiendom AS
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Igrosud Kolstiengv vei 12 E, 0587 Oslo Mob 47476660 Org.nr 922177360
Revisjon	A
Dato	16.05.2024
Navn	Snitt AA
Tegnet av	MI
A3	Vedlegg E2
Skala	1 : 100

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD.
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0157/23
Vår referanse: 3273748/22216505
Bestilling: C3 2023-08-28 109

Dato
28.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3935	8	7.11.1966	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	98	30	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/3935/8
Uthentet 2023-08-28 13:38

F. 470/17 — 27.5.64

Dnr. 3935/66 dagbf. 7/11-1966
F.790/1, 20.10.65 Stemplet av emb. s.dag med kr. 180.-.

SKJØTE

Lørenskog kommune, Fjellhamar,
skjøter og overdrar herved til

Gunnar Sønsteby, Marcus Thranesv. 24, Lørenskog 21.10. 1920
(navn) (adresse) (født)

eiendommen «Parsell nr. 2 », g.nr. 98, b.nr. 30 , av
skyldmark 0,02 av Heimjordet i Lørenskog herred for kjøpesum stor

kr. 17.149,-- - Kroner sytten tusen ett hundre og fortini 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen inkluderer tomtens andel av fellesutgifter ved opparbeidelse av veier, vann, kloakk, veilys, m.v.

Tomtens nettoareal, målt til gjerdelinje, utgjør 1.113 m².

Hvis eiendommen selges ubebygd har kommunen rett til å utpeke ny kjøper.

Forøvrig selges eiendommen på følgende betingelser:

1. Eiendommen bebygges i overensstemmelse med de planer og vedtekter som måtte bli vedtatt for denne eiendom, og forøvrig etter approbasjon av de kommunale myndigheter. Kjøperen bør, før han søker om godkjenning for bebyggelse på eiendommen, forelegge planene for bygningsvesenet.

2. På eiendommen kan kun bygges beboelseshus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens grunnflate må, sammen med garasje og andre utbygg, ikke være mindre enn 100 m². Fargene utvendig bestemmes av plan- og fasaderådet i Lørenskog kommune.
Eiendommen må ikke uten Lørenskog kommune's samtykke fraskilles noe areal.

3. Naturlig vegetasjon på eiendommen må bevares mest mulig. Kommunen bestemmer i hvilken utstrekning trær på eiendommen skal felles. Gjenstående trær må ikke felles eller ødelegges. Kjøperen har ikke rett til å kreve at kommunen skal fjerne trær eller noe annet av den naturlige vegetasjon på eiendommen hverken på egen eller nabos eiendom. Dette gjelder også trær som kommunen måtte ha plantet på eiendommen.

4. Gjerde settes opp etter bygningsvesenets bestemmelse. Kjøper er forpliktet til å delta i utgifter til oppsetting av delegjerde med nabo. Kjøperen er forpliktet til alene å bære utgifter til gjerde mot veier, og andre ubebygde arealer som kommunen er eier av, eller andre åpne arealer.

5. Innkjøring til eiendom og stikkrenner under innkjøringen må utføres etter Lørenskog veivesens anvisning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/3935/8
Uthentet 2023-08-28 13:38

6. På eiendommen må ikke drives noen form for virksomhet som handel, verkstedarbeid eller noe som kan virke sjenerende for naboer. Tvist om hva der inngår herunder, avgjøres av Lørenskog bygningsvesen.
Husdyrhold, herunder fjærkre og kaniner, tillates ikke.
Eiendommen må ikke benyttes som lagerplass og biler må ikke til stadighet hensettes på gårdplass eller vei, men anbringes i garasje eller på annet godkjent sted.

7. Kjøper er forpliktet til å la bebyggelsen tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, samt kloakkrenseanlegg. Hvis det er nødvendig å føre ledninger over eiendommen, skal kjøperen finne seg heri. Hvor overvann ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område.
For tilkobling til kommunalt kloakkrenseanlegg, underskrives særskilt erklæring herom. Erklæringen må tinglyses.

8. Selgeren forbeholder seg ved salg av andre eiendommer innenfor de utparsellerte felter, å foreta sådanne endringer i salgsbetingelser som måtte ansees påkrevd i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i regulerings- og bebyggelsesplaner.

9. Eiendommen kan ikke bebygges før Lørenskog kommune gir tillatelse hertil. Selgeren overtar ingen garanti for når vei, vann- og kloakkanlegget er ferdig og påtar seg ingen forpliktelser med hensyn til igangsettelse eller fullførelse av dette arbeide.
Eiendommen skal være bebygget innen 2 år fra 1/7 1965. Hvis ikke eiendommen er bebygd innen den nevnte frist, skal den selges tilbake til kommunen for den i nærværende skjøte anførte pris.
Formannskapet kan i det enkelte tilfelle dispensere fra bestemmelsene.
Ved videresalg av eiendommen er selgeren forpliktet til å gjøre kjøper kjent med salgsvilkårene i dette skjøtet.
De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

Fjellhamar, den 1. november 1966.

Lørenskog Kommune
B. Haugen
overdrager

Undertegnede kjøper godkjenner overdragsvilkårene i nærværende skjøte.

Lørenskog, den 1. november 1966.

Gunnar Sønsteby
(kjøper)

Vedlikeholdsliste

Finstadvollen 32 **Oppgradering etter kjøp av eiendommen våren 2020**
Stikkordsliste

Utvendig	
	Etterisolert og komplettert isolasjon i alle vegger der panel er skiftet
	Ny panel 1. etg + gavler 2. etg
	Ny balkong 2. etg i impregnert treverk (fått kommentar om at avstand mellom rekkverksbord er litt for stor)
	Nye taklekter (takpapp renset og inspisert - var helt OK)
	Ny taktekking - sort Decra / Powertekk m/takstige, tekking av pipe, ventilasjon, takrenner og nedløp
	Ny gårdsplass - masseskiftet + asfaltert
	Nye inngangsdører til 1., 2. og kjeller
	Ny utvendig kjellertrapp med skifertrinn
	Ny utvendig trapp til hall for 2. etg med skifertekking
	Nye kjellervinduer (godkjente rømningsveier)
	Skiferbelagte utvendige trapper
	Syrefaste rekkverk på utvendige trapper
	Utgangsdør med glass til hage fra hall for 2. etg
	Ny el-terrassemarkise i 2. etasje
	Ny markiseduk til el-markise i 1. etasje
	Endret til 3-fas strekk fra stolpe
Innvendig 1. etg	
VF	Nye gulvfliser, maling av alle flater, belysning, ny dør med glass mellom VF og hall fra Modum Industri.
Hall	Fjernet trapp til 2. etg, ny skyvedørsgarderobe, ny laminat på gulv, ny dør med glass til stue (Modum Industri), innerdører (Maxbo), malte flater
WC	Ny fliskledning, nytt sanitærutstyr, vifte, nytt vindu
Kjøkken	Nytt grovkjøkken (Ikea), nye hvitevarer (kj/frys, kok, micro, stek), belysning, nytt laminatgulv, malte flater
Stue	Etterisolert stuegulv, fjernet ovner, nytt laminatgulv, nye innerdører (Maxbo), malte flater, belysning
Sov/arb	Ny laminat, ny garderobe, malte flater
Kjellertrapp	Slipt og malt
Bad	Foretatt reparasjoner
Soverom	Nye garderober, ny laminat, nye innerdører (Maxbo), belysning, malte flater
Diverse	Røykvarslere, internett
Oppvarming	Varmepumpe luft/luft, øvrig oppvarming fra panelovner
Vaskekjeller	Flislagt gulv m varme, fordelingsskap rør i rør, utv. vannkran, ny innerdør, malte flater
Bod	Del av tidligere "hobbyrom", flislagt gulv, ny innerdør, innredning (Ikea), malte flater
Trappegang	Flislagt gulv, klesknagger, malte flater
Innvendig 2. etg	

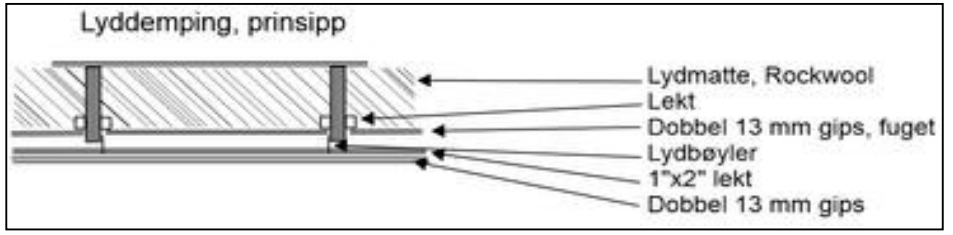
VF	Ny garderobe, påstøp m varme, belysning, malte flater
Hall	Løftet og isolert gulv 90 cm, påstøp m varme, vaskebenk, ny trapp (Engan), flislagt gulv, belysning, utgangsdør hage, malte flater
Stue	Ny laminat, ny varmepumpe, endret gulv til ett nivå (hadde nedsenket felt), belysning,
Kjøkken	Ny innredning og nye hvitevarer (Ikea), ny laminat, belysning, malte flater
Bad	Reparert diverse lekkasjer
Soverom	Ny laminat, nye garderober, malte flater
Diverse	Røykvarslere, ny termostatstyring av gulvvarme, internett
Oppvarming	Varmepumpe luft/luft, øvrig oppvarming elektrisk gulvvarme

Kjellerleilighet	
Hall	Flislagt gulv, malte flater
Bad	Flislagte flater, nytt sanitærutstyr og innredning, belysning, malte flater
Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer (Ikea), flislagt gulv, varmepumpe, belysning, **lyddemping**, malte flater
Stue	Flislagt gulv, ny termostatstyring, internett, belysning, **lyddemping**, nytt vindu
Sovealkove	Ny garderobe, flislagt gulv, vindu, belysning, **lyddemping**, malte flater
Soverom	Flislagt gulv m varme, ny garderobe, vindu, belysning, dobbel gips i tak, malte flater
Bod	Flislagt gulv, pumpe for kondens varmepumpe, innredning (Ikea), utslagsvask, fordelingsskap RiR, varmtvannsbereder 120 ltr
Krypkjeller	Ikke utgravd under stue (fjell),- høyde 0,8 - 1,2 m
Oppvarming	Varmepumpe luft/luft, øvrig oppvarming fra elektrisk gulvvarme
El-billader	Montert Easee el-billader

Elektrisk	
Hovedfordeling loft	Oppgradert med nye lastskillebrytere for 3-fas
Tavle for 1. etg	Utskifting til automatsikringer (kombivern), montering av jordfeilbryter for el-billader (p.t. ikke i drift) og seriemåler for kjellerleilighet

Oppdatering	
Lørenskog kommune	Innhentet godkjenning for alle utførte endringer på underbygg og fasader (sak 23/8132-14, dato 15/7-2024)

Utvendige arealer / vei	
Lørenskog kommune	Utskifting av alle rør i Finstadvollen (vann, avløp og overvann). Antatt ferdig oktober 24 hva F32 angår - p.t. under arbeid.



Avtale om overføring av areal

AVTALE OM BRUKSRETT OG OVERFØRING
FOR
OLLENDORFF EIENDOM AS (OE) ORG.NR. 991 415 734

MELLOM DE INVOLVERTE EIENDOMMENE
OLLENDORFF EIENDOM AS, FINSTADVOLLEN 32, GBNR 98/30 (OE-F32)
OG
OLLENDORFF EIENDOM AS, LOSBYVEIEN 44, GBNR 98/28 (OE-L44)

1 Hva avtalen gjelder

OE er eier av eiendommene 3029-98/28 (OE-L44) og 3029-98/30 (OE-F32) i Lørenskog kommune. OE planlegger salg av OE-F32 og ønsker å beholde et trekantet stykke av tomten benevnt Tilleggsareal på skisse i vedlagte Bilag 1A. Vedlagte bilag 1B viser et utsnitt av arealplanen, der det samme Tilleggsarealet framgår. Tilleggsarealet på ca 123,4 m2 skal sammenføyes med OE-L44 når det ligger til rette for det.

2 Rettigheter og plikter

OE skal ved et salg av OE-F32 ha uhindret rett til bruk av Tilleggsarealet og være forpliktet å vedlikeholde dette. Ny eier av OE-F32 eller ny eiers rettsetterfølger(e) skal tilsvarende være forpliktet til overskjøting av Tilleggsarealet til OE eller hvem denne måtte utpeke når regulering av OE-L44 har fått et formål som gjør sammenføyning med Tilleggsarealet mulig.

3 Vederlag

Ved et eventuelt salg av OE-F32 vil det i kjøpesummen være gjort fradrag for Tilleggsarealets verdi. Ved overskjøting vil det derfor framgå et vederlag på kr 0,-, mens verdien for fastsettelse av dokumentavgift skal oppgis til kr. 25.000,-. OE skal dekke kostnader til tinglysing og fradeling.

4 Varighet

Rettigheten i henhold til denne Avtale er knyttet til eiendommene som en realservitutt og er dermed å anse som evigvarende.

5 Tinglysing

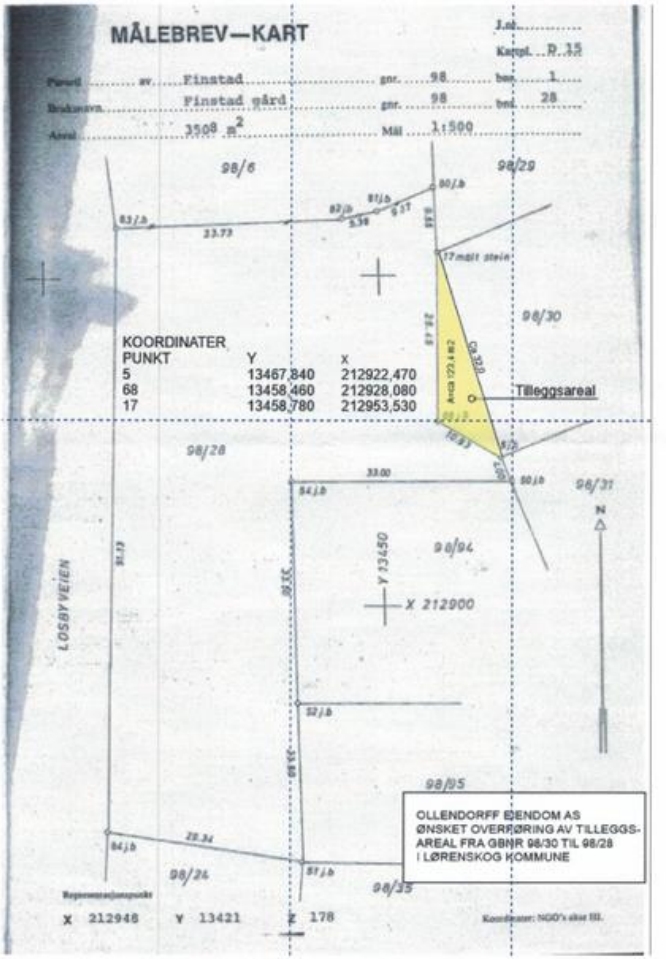
Denne avtale kan tinglyses på de berørte eiendommene.

Lørenskog den 04/09-2023

Ollendorff Eiendom AS
Bruksrettsmottaker / kjøper
Grunneier til OE-L44

Ollendorff Eiendom AS
Bruksrettstildeler / selger
Grunneier til OE-F32

Bilag 1A til Avtale om Bruksrett og Overføring – Målebrev-kart med avmerket Tilleggsareal



Bilag 1B til Avtale om Bruksrett og Overføring – Utsnitt av arealplan

(Gateadressene i Losbyveien er endret fra 38 til 44 og fra 42 til 48)



Leieavtale 2. etasje

Husleiekontrakt

FORBRUKERRÅDET

Viktig: Les dette om husleiekontrakten

Dette er Forbrukerrådets standardkontrakt for leie av bolig. På Forbrukerrådets hjemmeside finner dere informasjon om regler i husleieforhold, skjema ved overtakelse av bolig, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leiekontrakten regulerer sammen med husleieloven leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Kontrakten må skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av begge, evt. alle parter. Vi anbefaler også å undertegne hver side med initialer.

Kontrakten kan fylles ut elektronisk eller skrives ut og fylles ut på papir. Forbrukerrådet anbefaler at kontrakten fylles ut elektronisk av partene i fellesskap. Forbrukerrådet oppfordrer partene til å lese utfyllingsveiledningen. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før avtalen undertegnes. Forbrukerrådet tar ikke ansvar for eventuelle feil ved utfyllingen av kontrakten.

Forbrukerrådets kontrakter oppdateres løpende. Siste dato for oppdatering fremgår av den enkelte kontrakt. Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene og tilhørende veiledninger ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer. Ta kontakt med Forbrukerrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn:
Ollendorff Eiendom AS

Adresse:
Losbyveien 42

Postnr./sted:
1475 Finstadjordet

E-post:
alfred@dorf.no

Tel.:
93042830

Fødselsdato, evt. org.nr.:
991 415 734

Utleiers evt. fullmektig

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:
alfred@dorf.no

Tel.:
93042830

Fødselsdato, evt. org.nr.:
[redacted]

Leier(e)

Navn:
Leszek Zielinski

Adresse:
Finstadvollen 32

Postnr./sted:
1475 Finstadjordet

E-post:
zielinski.leszek.marek@gmail.com

Tel.:
46220159

Fødselsdato, evt. org.nr.:
[redacted]

1. Partene i avtalen

Leiers evt. fullmektig

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tel.:

Fødselsdato, evt. org.nr.:

2. Eiendommen

Adresse

Finstadvollen 32

Gr.nr	Br.nr	Seksjonsnr.	Leilighets nr.
98	30		2. etasje

Kommune

Lørenskog

3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for **ett alternativ** (les utfyllingsveiledningen):

☐ A: Hus eller leilighet

☐ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Om pkt. C: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Om pkt. D: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

3. Leieavtalen gjelder

☐ E: Annet

Hvis annet, spesifiser

Leiligheten har egen inngang og hall i 1. etasje, med utgangsdør til hage og trapp opp til øvrige rom. Under trapp er det benk for klesvask og vaskemaskin. 2. etasje har to soverom på 7,8/7,9 m2 og ett mindre på ca 4 m2. Det er separat kjøkken med hvitevarer. Det er loft/lagerplass med dør fra gang. Hall, vindfang og bad har varmekabler i flislagte gulv,- alle andre gulv har ny parkett og gulvvarme. Det er installert varmepumpe i stueseksjonen. Leiligheten har balkong på sydsiden. Det monteres elektrisk drevet markise med vindsensor. Leietaker er ansvarlig for ivaretakelse og service på markise (må bl.a. kjøres inn i snøvær og varslet uvær).

Det er avtalt at Leietaker kan montere parabol for å se polske kanaler. Dette skal utføres på profesjonelt vis og slik at enheten ikke kan falle ned og skade noe eller noen. Utleier skal godkjenne plassering og kabelføring.

Antall rom (ekskl. bad og kjøkken):

5

Kjøkken	Bad	Antall boder	Antall parkeringsplasser
1	1	1 (2.etg)+2 fellesboder ute	2 i sydkant av gårdsplass

Husrommet leies ut:

☐ Møblert ☐ Umøblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold, spesifiser:

Følgende utstyr/inventar/hvitevarer følger leiligheten:
4 klesskap i hhv vindfang og 3 soverom + uspes. noen møbler fra forrige leietaker (kjøkkenbord + noen utemøbler).
Gardinstenger og rullegardiner som framvist, samt fastmontert belysning.
Varmepumpe (leietaker dekker årlig service og vedlikehold)
Hvitevarer: Stekovn, microovn, koketopp & ventilator. Leietaker er tilbudt kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin (i 1. etg), men ønsker å benytte egne enheter. Nevnte hvitevarer tas ut før innflytting.
Bredbåndstilknytning fra HomeNet i stue med router og trådløst accesspunkt
Felles gressklipper, kantklipper og snøfreser (leietaker holder forbruksartikler)
Leietaker dekker service og reparasjoner på ovenstående utstyr - utleier skifter utstyr om det ikke lar seg reparere.

4. Avtalt husleie

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det **ikke tillatt** å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie pr måned er kr

14.700,- (se punkt 7 om senere justeringer)

Leien betales forskuddsvis hver måned innen (skriv inn hvilken dag i måneden)

15.

Leien betales til kontonummer

9049 10 44208

Strøm og oppvarming:

Kryss av for **ett alternativ**:

☐ A: Strøm og oppvarming er inkludert i husleien

☐ B: Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.

Hvis B: Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

☐ C: Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien

Hvis C: Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato

01.12.2021

4. Avtalt husleie

Vann- og avløpsavgifter:

Kryss av for **ett alternativ**:

☐ A: Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.

☐ B: Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann og avløp.

Hvis B: Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

.....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert i husleien

☐ Internett er inkludert i husleien

5. Leieforholdets form og varighet

Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale **eller** B: Tidsbestemt avtale

A. Tidsubestemt avtale

☐ Kryss av her for tidsubestemt avtale

Leieforholdet starter den, dato ..... kl. .....

... og løper til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i

den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): .....

B. Tidsbestemt avtale

☐ Kryss av her for tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den 01.12.2021 kl. 00:00

og opphører uten oppsigelse den 30.11.2024 kl. 12:00

Om tidsbestemt avtale

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt.3 B), kan minstetiden være ett år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).

Velg **ett alternativ:**

☐ A: Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden

☐ B: I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett

5. Leieforholdets form og varighet

Hvis B, oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden.

Oppsigelsesfrist er på (antall måneder): .....

Kortere leietid:

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år, dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller utleier har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

NB Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.

Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. **Velg ett alternativ:**

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Spesifiser annen grunn for tidsavgrensning

Denne kommentaren omhandler pkt 5B,- forlengelse ut over 3 år:
Leietaker har rett på forlengelse av leieavtalen i perioder à 1 år og varsler Utleier om dette senest 6 måneder før avtalens utløp. Forlengelsen(e) vil da være gyldig(e), forutsatt at ikke Utleier har varslet opphør av avtalen innen 6 måneder før opprinnelig eller forlenget leieperiodes utløp - uavhengig av hvem som kom først.

Ved varslet og gyldig forlengelse, fortsetter avtalen uendret som tidsbestemt leieavtale i 1 -ett- år. Så lenge avtalen ikke sies opp, har utleier samme rett på leiejustering som nevnt i pkt. 7.

6. Depositum/garanti

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan **maksimalt være på 6 måneders leie.**

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen betale/stille
Velg ett alternativ:

☐ **A: Depositum**

Depositum på kr

20.000,-

Settes på depositumskonto (kontonummer)

9049.10.44208 - Ollendorff Eiendom AS (Dep.konto søkes opprettet i DnB)

☐ **B. Garanti**

Garanti på kr

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av

7. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, hvilke dyr er tillatt

Best hvis dette unngås,- men skal begrenses til hund eller katt. Smådyr i bur omtales ikke.

Er røyking innendørs tillatt

☐ Ja ☐ Nei

Andre forhold, spesifiser

Utleier har rett til årlig indeksregulering av husleien på basis av siste års endring i KPI (Husleieloven §4-2). Første regulering vil skje 01.12.2022. I følge norsk lov kan justering til "gjengs leie" kreves hvert 3. år, med 6 mnd varsel (§4-3). Oppsigelsesvern skal uansett følge Husleielovens bestemmelser- §9.4 - §9.8.
Bruk av leiligheten skal skje etter normale husordensregler mhp støy og nattero, slik at beboere i husets øvrige leiligheter ikke sjeneres unødvendig. Leietaker er videre, sammen med 1. etg., forpliktet til å foreta gressklipping, snørydding og å holde eiendommen i orden. Klipper og snøfreser er stilt til felles disposisjon, der leietakerne anskaffer og dekker forbruksartikler og service. Hyppighet i arbeider avtales med 1. etasje. Det er ikke lov å bruke støyende maskiner på søn- og helligdager og det frarådes slik bruk etter kl 17:00 på lørdager. Fjerning av snø er unntatt fra dette. Utleier anviser hvilken del av hagen som kan brukes av Leietaker (bærbusker etc. disponeres av 1.

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

9. Særskilt vilkår

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

Partene har særskilt avtalt følgende

☐ Boligen leies ut «som den er»

Annet, spesifiser

* Leietaker og utleier foretar en felles befaring ved innflytting 01.12.2021 og protokollfører eventuelle avvik eller krav om utbedring. Slike krav kan også senere framsettes, og da innen rimelig tid,- avtalt til 14 dager etter innflytting.
* Utleier holder huset forsikret,- leietaker tegner eventuelt forsikring på eget innbo og egne verdisaker.
* Strømuttak på hjørnet av garasje/bod kan brukes for billading. Uttaket er 1 fas 16A, mens forskriftene for billading sier at det maks skal belastes med 10A ladestrøm.
* Ved fraflytting blir det tilbakeholdt hele eller deler av depositum for eventuelle skader som ikke er utbedret. Partene skal senest 1 uke før fraflytting foreta felles befaring for å fastslå omfang. Restbeløp godkjennes utbetalt så snart alle forhold er bragt i orden.

10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er utferdiget med antall vedlegg

1 - tegning

Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer

2

11. Underskrifter

Sted

Finstadjordet

Dato:

21.10.2021

Utleiers underskrift:

Alfred Ollendorff



Leiers underskrift:



Til pkt. 1. Partene i avtalen

Dersom utleier og/eller leier er representert ved fullmektig fylles kontaktinformasjonen for denne/disse også ut. Dersom leier er under 18 år må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Er dere flere som skal leie sammen? Dersom dere kun fyller ut kontrakten på papir, er det satt av plass til en leier ekstra. Er dere flere leiere enn to, bruk eget ark. Husk at leierne i kontrakten er solidarisk ansvarlig overfor utleier, og at alle må skrive under på kontrakten. Det betyr at alle leietakerne er ansvarlig overfor utleier ved brudd på kontrakten, for eksempel ved manglende innbetaling av leie eller skader på eiendommen. Det kan vurderes om det bør inngås en kontrakt for hver leietaker for å begrense dette ansvaret.

Til pkt. 3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for ett av alternativene A – E.

Velg A dersom leieavtalen gjelder et helt hus eller en hel leilighet.

Velg B dersom leieavtalen gjelder en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Når avtalen gjelder slike boliger er det anledning til å avtale at minstetiden av en tidsbestemt leieavtale skal være 1 år. Se husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum. Se imidlertid punkt 5 om adgangen til avtale kortere leietid.

Velg C dersom leieavtalen gjelder ett enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. For denne type avtaler vil ikke det alminnelige oppsigelsesvernet gjelde. Alternativ C er kun aktuelt dersom (i) leieavtalen gir eksklusiv bruksrett til kun ett rom (eventuelt med egen entré/gang i tillegg) og (ii) leier fritt kan bruke andre deler av boligen, f.eks. bad og kjøkken.

Velg D dersom utleier leier ut egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. I slike tilfeller gjelder ikke oppsigelsesvernet, leier kan ikke framleie og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortere enn lovens minimum. Kortere minimumstid må begrunnes, jf. punkt 5.

Velg E i andre tilfeller, og spesifiser nærmere hva avtalen gjelder. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleie av garasjer, boder og lignende.

Til pkt. 5. Leieforholdets form og varighet

Velg enten alternativ A eller B.

Velg A dersom leieavtalen skal være tidsubestemt. Dersom oppsigelsesfrist ikke oppgis vil husleielovens regler i § 9-6 komme til anvendelse.

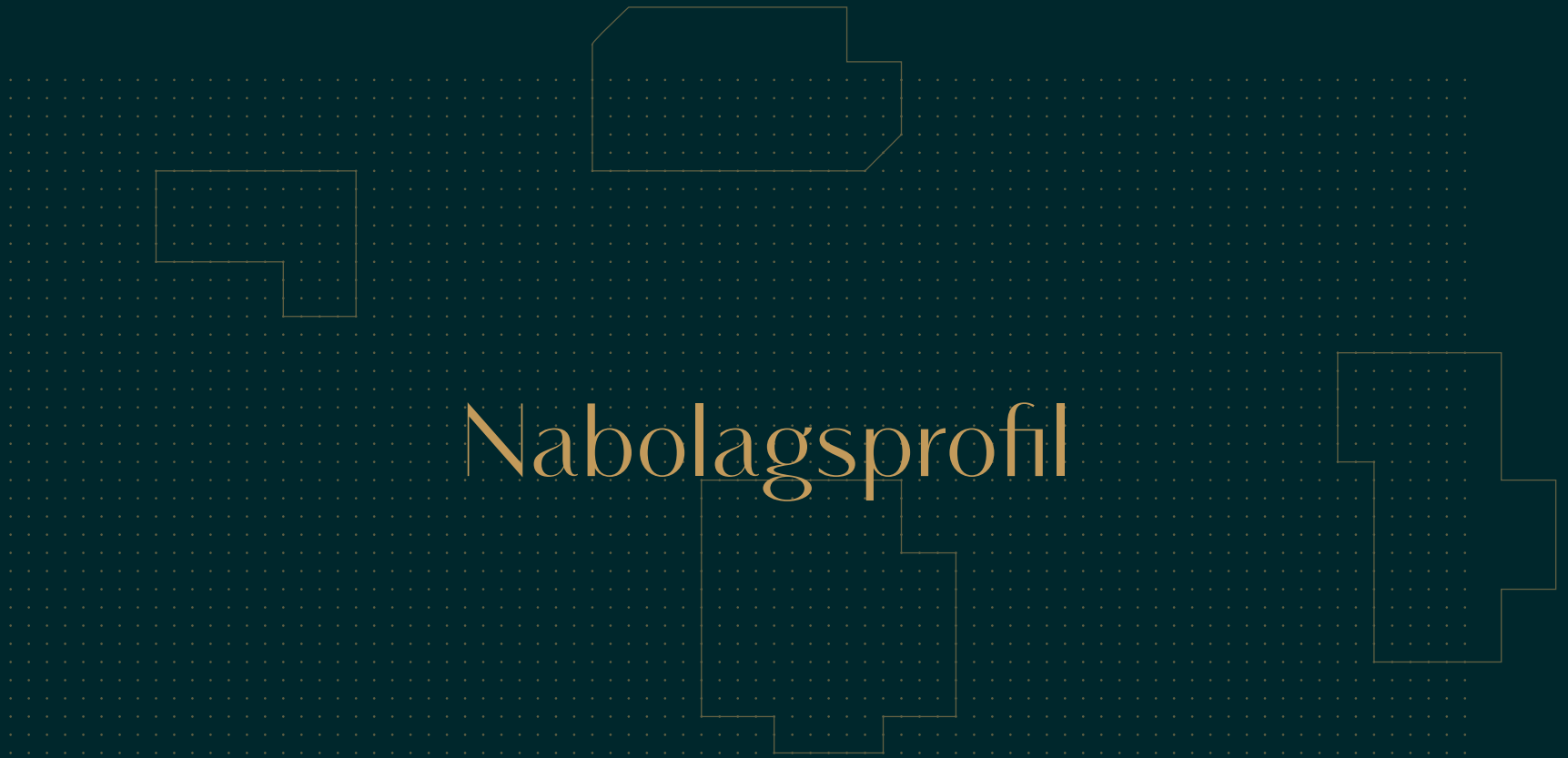
Velg B dersom leieavtalen skal være tidsbestemt. Angi om avtalen skal være uoppsigelig i hele den angitte perioden, eller om partene skal ha mulighet til å si opp avtalen i den avtalte leieperioden. Dersom det ikke krysses av for ett av disse alternativene, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortere leietid» er bare aktuelt det etter loven kan avtales kortere leieperiode enn lovens minimum på 3 eller 1 år og partene ønsker det. Begrunnelse for avvik fra lovens minimumsregler må oppgis skriftlig ved avtaleinngåelsen.

Ulovlige avvik fra lovens minstekrav innebærer at leieavtalen blir en oppsigelig avtale med tre måneders oppsigelse.

Til pkt. 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Dette er en såkalt utkastelsesklausul som lettere gir utleier grunnlag for utkastelse dersom leier ikke betaler husleie i rett tid.


Nabolagsprofil

Finstadvollen 32

Nabolaget Finstad - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 15 klasser	**13 min** 1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	**18 min** 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 316 elever, 16 klasser	**5 min** 2.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 316 elever, 28 klasser	**23 min** 1.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	**5 min** 2.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	**7 min** 3.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**7 min** 4.4 km

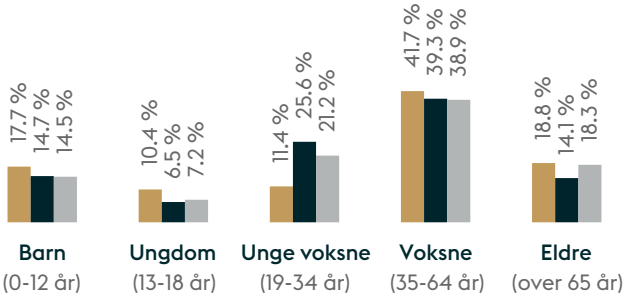
Offentlig transport

Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	**9 min** 0.8 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**8 min** 5.2 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	**22 min** 16.5 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Løken barnehage (1-5 år) 90 barn	**12 min** 1 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	**14 min** 1.1 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	**18 min** 1.4 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 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Finstad balløkke	9 min
Finstad skole	15 min
Fresh Fitness Skårer	18 min
Mudo Lørenskog	22 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1472 Fjellhamar

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. Alle i Nordvik Lørenskog har vokst opp i nærområdet og kjenner hver gate ut og inn. Vi er eksperter på bolig og eiendom, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

Gjennom våre nye 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.

902 52 930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket er på 4 855 kroner for leilighetspakke og 5 355 kroner for hus-/hyttepakke, mens honorar til Söderberg & Partners er på 850 kroner. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for pakken.

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

© 1961 KOKUNO STUDIO



Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjonsdokument)

Vi vedlegger her en link til IPID for boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring.pdf (if.no)

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynetsvirksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket for boligkjøperforsikring er 4 855 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 5 355 kroner for hus/fritidsbolig, Honorar til Söderberg & Partners er 850 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 850 kroner for hus/fritidsbolig. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for forsikringen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.
Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).
Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen og gjelder i fem år. Du mottar ingen egen regning for forsikringen.
Dersom du angrer på ditt kjøp av forsikringen kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

I samarbeid med Söderberg & Partners

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/ LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0157/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Finstadvollen 32 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 98, bnr 30 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no