

Finstadrabben 167

FINSTADJORDET

notar



Prisantydning Kr. 5 990 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 111/116 kvm
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



Finstadrabben 167

Pent familievennlig rekkehus over to plan med hage og solrike uteplasser | P-plass | Barnevennlig og flotte omgivelser

Adresse	Finstadrabben 167 1475 FINSTADJORDET
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 154 080,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 6 162 476,-
Fellesutgifter	Kr 6 113,-
BRA-i/BRA Total	111/116 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1977
Soverom	3

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere et attraktivt og pent rekkehus i Finstadrabben 167, Lørenskog. Boligen har en attraktiv beliggenhet i et område som kombinerer det trygge og grønne med det urbane og tilgjengelige - ideelt for både barnefamilier og deg som ønsker å bo sentralt, men likevel skjermet.

Kort vei til butikker, kollektivtransport og flotte turmuligheter gir deg alt du trenger i nærheten.

- Familievennlig rekkehus over to plan
- Terrasser på begge sider av huset
- Hyggelig stue med peisovn
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad og vaskerom
- Tre gode soverom, hvorav ett har egen balkong
- Utvendig bod
- Parkeringsplass
- Marka som nærmeste nabo

Velkommen

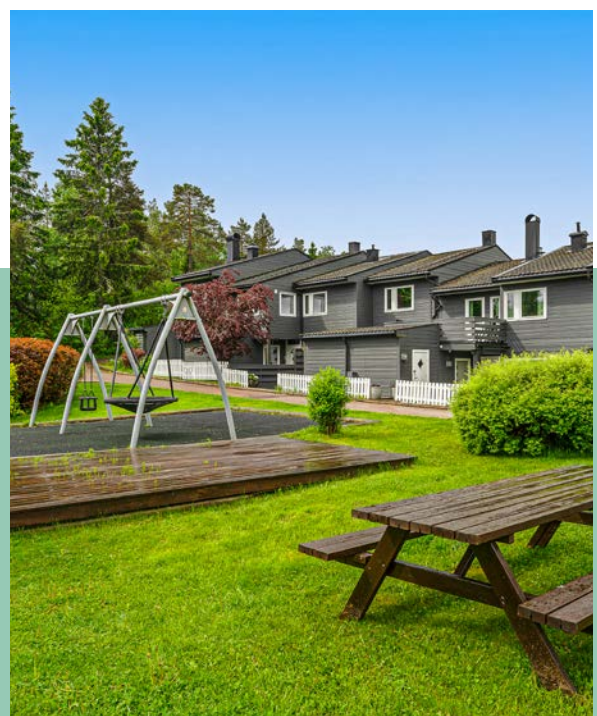
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder
982 39 652 / tm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	36
Vedlegg	39
Budgivning	106

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

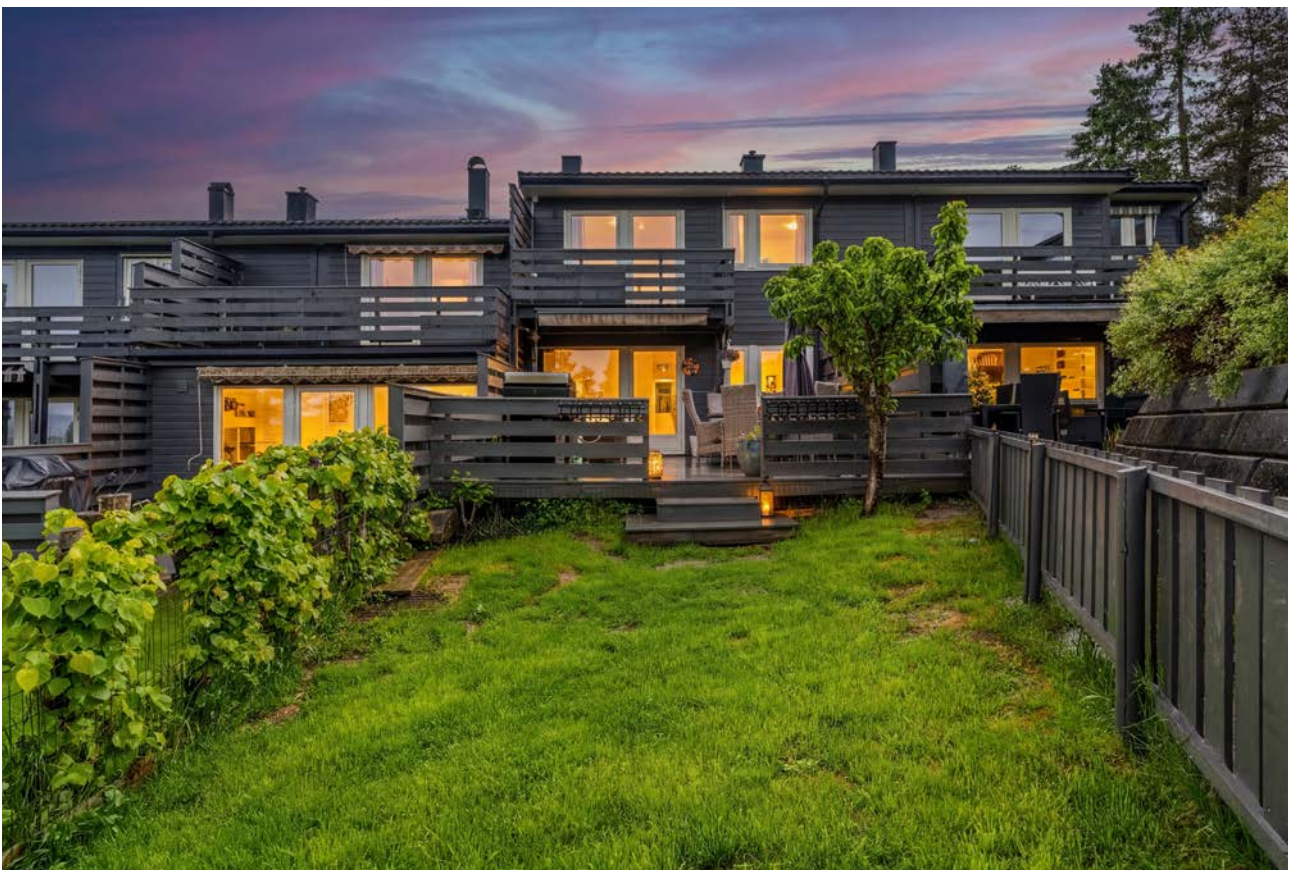
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





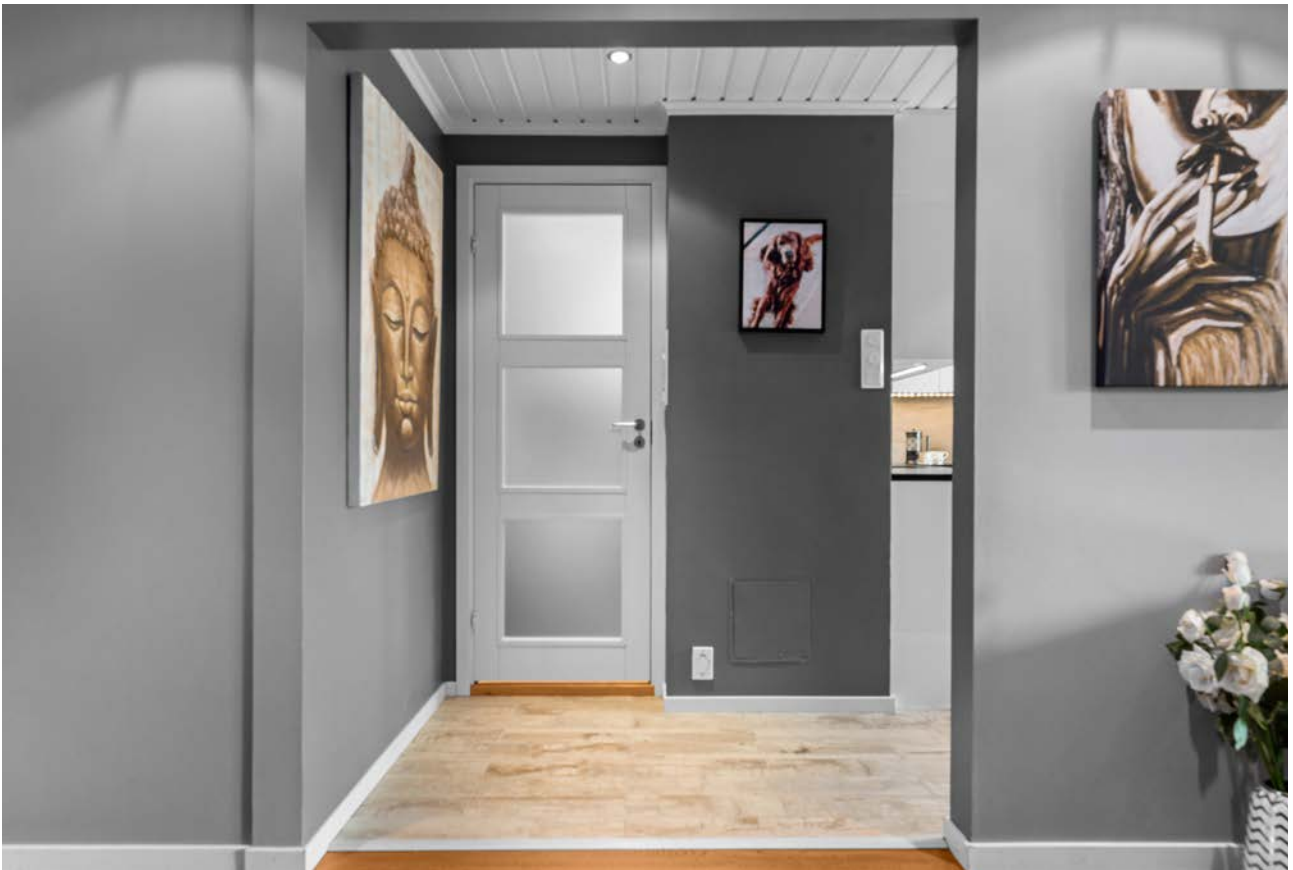






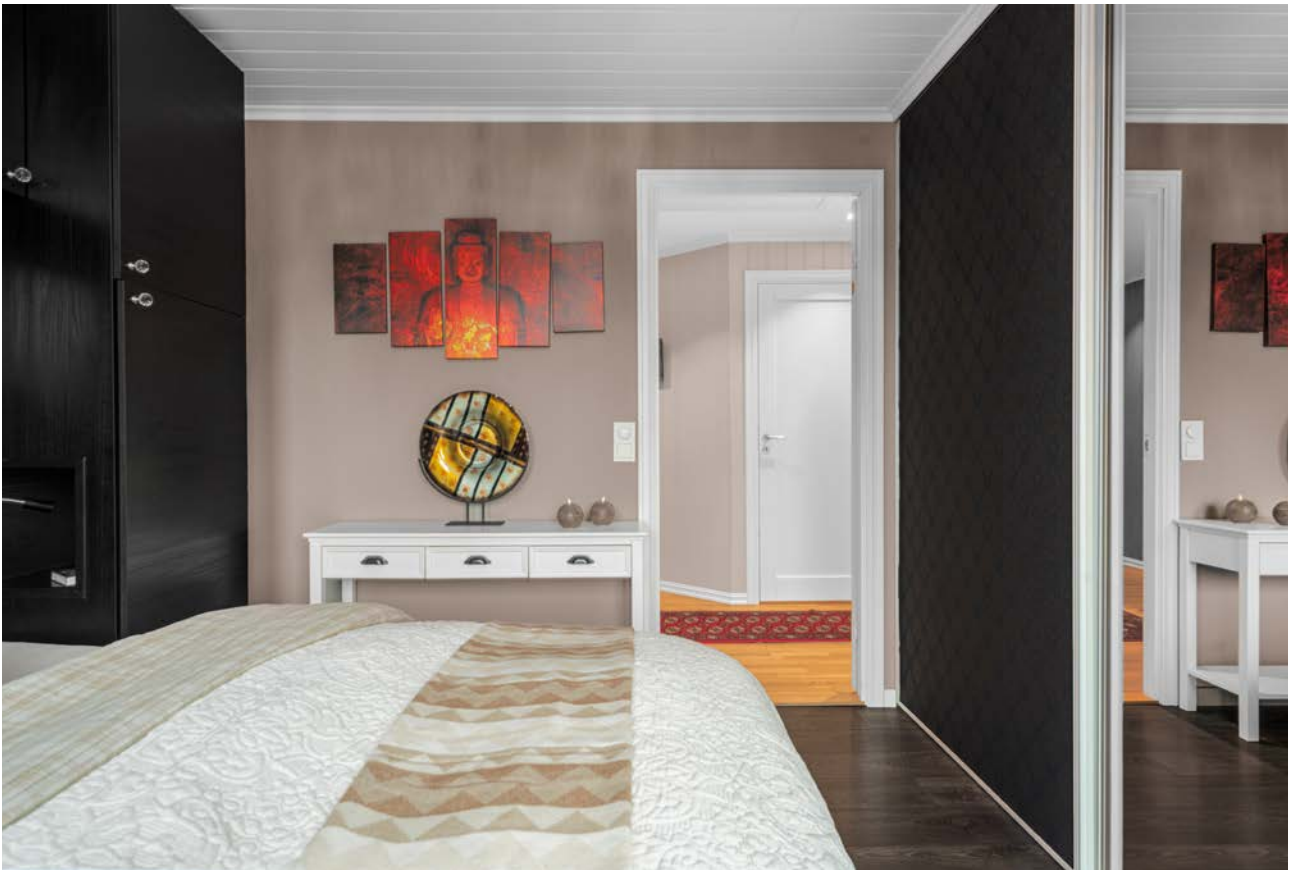


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området ligger i utkanten av Lørenskog sentrum, rett ved flotte landbruksområder og et hav av turområder. Samtidig er det kun ca. 20 minutters kjøring inn til Oslo, så stedet passer perfekt for pendlere. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Mellom sentrum og Finstadjordet er Skårerbyen under utvikling. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og Skårersletta bygges om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

I tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter ligger Lørenskog Hus. Her er det kino, bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, restaurant, kulturskole, kunstsall/galleri m.m.

Lørenskog har et godt utbygd nett av gang/sykkelveier og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane. Få minutters gange fra boligen er det fine turmuligheter innover i marka. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavn går det lysløype mot Losby. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken inneholder fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med bigjump, angrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Nærmeste bussholdeplass ligger rundt 400 meter unna, og det er ca. 2 km til Lørenskog sentrum bussterminal. Fra bussterminalen er det hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo og 30 min til Oslo lufthavn.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET

OPPDRAKSNUMMER

23-0086/26

SELGER

Anita Vonk Grimsrud

Jan Egil Grimsrud

MATRIKKE

Gårdsnummer 98, bruksnummer 76, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 75 i Finstadkollen Borettslag med orgnr.: 947854410 i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var ca. 12000 kWh.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 41.260 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslagets felles tomt er på 41259,5 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med asfalt, plen, beplantning, sittegrupper og lekeplass.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av Aleksander Olsen.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

Boligen er et rekkehus fra 1977 med teknet saltak. Ytterveggene er oppført i reisverk og er utvendig kledd med panel.

Bygget er fundamentert med en støpt søle mot grunn.

Takkonstruksjonen består av takstoler og sperrer fra byggeåret, med et undertak av trefiberplater eller bordtak.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. I første etasje er det en betongsøle mot grunn, mens etasjeskillet for øvrig består av trebjelker med påliggende selvberende plater eller tregulv.

Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012. Balkongdøren er fabrikkmalt med isolerglass fra 2012, og ytterdøren er en fabrikkmalt slett dør med glassfelt fra 2018.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen. Det er også en balkong med trespaltet gulv i andre etasje, samt en terrasse i trekonstruksjon i front av boligen.

En frittstående utebod er oppført i trekonstruksjon, bygget direkte mot grunn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Peisovn i stue med pipeløp fra 2006. 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. Det opplyses for øvrig om utført kontroll av pipeløp i 2025 der ingen avvik ble påviste iht. eiers opplysninger.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

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.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventileringsbør økt ventilerings/ventilspalte opparbeides.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Jensen rørservice. Membranlegger Jørn laagård. Meg selv fagbrev som tømmer. Montør Ruben Glosli

Beskrivelse: Underlag og støp utført av meg selv. Fliser delvis murmester finn Karlsen og meg selv

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Pvc membran i bunn og sluk byttet

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Norco

Beskrivelse: Spyling av avløp 2025

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elkomfort As

Beskrivelse: Noe oppgradering på kjøkken. Byttet innmat i sikringsskap

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Elkontroll 2025

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Denne er privat eid gjennom Elaway og vil fjernes eller overføres til ny eier

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, iht. reguleringsplan Nedre Finstad (plan-ID 1975004), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse.. 18.08.1975

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel (ID 2022003), med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 40 098 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for en detaljregulering med navnet 'Gang- sykkelforbindelse Losbyveien - Finnstad skole' (ID 2022004). I tillegg foreligger det et planforslag for 'Kommuneplanens arealdel 2026-2038' (ID 2024004).

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, peis, gulvvarme på bad og vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2005 er plassert på loft. Det er belegg med sluk under bereideren.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré.

Samsvarserklæring på nye automatsikringer fra 2025 fremlagt.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Get Kabel-TV/bredbånd (kollektiv avtale). Utstyr fra Telia skal følge boligen ved salg.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en parkeringsplass til denne leilighet. Her er det en lader som kan kjøpes for kr 15.000,-.

Denne parkeringsplassen følger leiligheten ved salg, men kan byttes internt i borettslaget, forutsatt at styret blir informert.

Borettslaget leier også ut cirka 59 ekstra parkeringsplasser basert på ventelisteprinsippet.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

ADGANG TIL UTELEIE

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 12.12.1978.

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

1.etg har noe forandret planløsning der trappeløp er flyttet ut til entréen. Soverom i 2.etg har omgjort planløsning i sammenheng med flytting av trappeløp. Alle rom for varig opphold er for øvrig registrert. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

12.12.1978.

RADONMÅLING

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

INNHold

1. Etasje: Entré, vaskerom, kjøkken og stue

2. Etasje: Trapperom, bad og 3 soverom

Annet: Utvendig bod ved inngangspartiet.

STANDARD

ENTRÉ

Boligen ønskes velkommen via en romslig adkomstterrasse på 34 kvm. Terrassen gir et hyggelig og skjermet uteområde ved inngangspartiet, med plass til sittegruppe og beplantning. I tilknytning til terrassen ligger en praktisk utvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Entréen er romslig og representativ med flislagt gulv, lyse overflater og innfelte downlights som gir et moderne uttrykk. Her er det god plass til møblering og oppbevaring.

Den åpne trappeløsningen med detaljer i tre gir entréen et elegant preg og skaper en naturlig forbindelse mellom etasjene.

STUE

Romslig og hyggelig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og terrassedør leder ut til en solrik terrasse. Peisovn sørger for ekstra varme og trivsel, mens downlights i himlingen gir et moderne preg. Det er satt inn en brannstein på feieluken som gjør at kravet til brennbart underlag forsvinner. Stuen har gode møbleringsmuligheter og en naturlig inndeling mellom spise- og oppholdssone.

TERRASSE

Stor og innbydende terrasse på 34 kvm utenfor stuen, med god plass til spisegruppe, sittemøbler og grill.

Terrassen har gode solforhold, skjermede soner og direkte adkomst til egen hage.

Et flott uteområde som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning med hvite, slette fronter som gir et tidløst uttrykk. Den L-formede løsningen byr på gode arbeidsflater og rikelig med skap- og skuffeplass. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Over koketoppen er det ventilator med avtrekk direkte ut, noe som sikrer effektiv ventilasjon. Integrert belysning under overskapene og downlights i himlingen bidrar til gode lysforhold og en hyggelig atmosfære.

På kjøkkenet er det plass til spisebord ved vinduet, hvor man kan nyte måltider i lyse og trivelige omgivelser med utsyn mot uteområdet. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spiseplassen og stuen, noe som skaper en sosial og funksjonell planløsning.

BAD/WC/VASKEROM

Bad

Lyst og innbydende bad med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og romslig dusj med glassvegger. Elektrisk styrt vifte bidrar til god ventilasjon.

Vaskerom

Praktisk vaskerom fra 2012 med flislagte gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene, som gir et moderne og lettstelt uttrykk. Rommet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil med belysning og vegghengt toalett.

Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel med praktisk benkeplate over maskinene som gir gode arbeids- og avlastningsflater. Rikelig skaplass i overskapene bidrar til enkel oppbevaring av vaskemidler og øvrig utstyr. Downlights i himlingen sørger for god belysning og en lys og innbydende atmosfære.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og møblering. Soverommet har praktiske oppbevaringsløsninger i form av skyvedørsgarderobe samt integrerte skap rundt sengen som utnytter plassen optimalt og gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære. Fra soverommet er det direkte utgang til egen balkong, og en flotte utsikten mot grønne omgivelser.

Soverom 2

Lyst og praktisk soverom med plass til seng, garderobe og skrivepult. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og et hyggelig utsyn. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Soverom 3

Romslig soverom med gode møbleringsmuligheter og plass til både seng, garderobe og skrivepult. Store vinduer sørger for godt lysinnslipp og et hyggelig utsyn. Egner seg godt som barnerom, ungdomsrom, gjesterom eller kontor.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og panel.

Himling: Malte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, vaskerom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Adkomstterrasse og terrasse utenfor stuen.

2. etasje

6 m² Balkong

UTVENDIG BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utebod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i gang.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 113,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 6 113 kr pr. md.
- Vedlikeholdsfond: 90 kr pr. md.
- Eiendomsskatt 1. halvår: 0 kr pr. md.
- Felleskostnader: 6 023 kr pr. md.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- De ordinære felleskostnadene øker med 8 % fra april 2026.
- Ingen kjente låneopptak, men styret vurderer om det skal gjøres noe med takene.
- Lørenskog kommune vil fra 2026 innkreve eiendomsskatt for enkelte boliger.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 744 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)

kr. 154 079,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 6 144 080,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 162 476,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

1978/8620-2/8 27.12.1978 ERKLÆRING/AVTALE

Ifl.skjøte har Finstadkollen Borettslag ikke rett

til å oppløse borettslaget uten samt.av OBOS.Best.om forkjøpsrett, overdragelse bebygg.m.v. Fl.best.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/2654-1/8 06.04.1979 OBLIGASJON

Beløp: NOK 13 510 900

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG

LØPENR: 1483401

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN

SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/8482-1/8 23.10.1984 ** FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 15,555,100

1993/16012-1/8 09.12.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/15912-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/15914-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/15915-1

2001/21665-1/8 10.12.2001 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/21663-1

2002/21617-1/8 02.12.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/11152-1

1980/1672-1/8 20.03.1980 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning vedrørende ledninger

1985/6443-1/8 01.08.1985 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

1989/10382-1/8 16.10.1989 ERKLÆRING/AVTALE

Kartforretning holdt 20.10.1988

Areal 41274 m2

2012/153645-1/200 22.02.2012 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 16 500 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1183754-1/200 24.10.2023

** TRANSPORT

FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

TIL: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

2018/1083518-1/200 31.07.2018

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 20 000 000

Pantlaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

1977/9112-1/8 03.11.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 98 BNR: 1
SKYLDELINGS-FORRETNING

GRUNNBOKSDATO

08.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring Nuf

POLISENUMMER

3056598

OM BORETTSLAGET

Finstadkollen Borettslag, med organisasjonsnummer 947854410, ligger i Lørenskog kommune. Borettslaget består av andelsleiligheter og har OBOS som forretningsfører. Selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/finstadkollen>.

Borettslaget ved styret leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet.

Vedtatte saker:

- De ordinære felleskostnadene øker med 8% fra april 2026.
- Pipetillegg øker samtidig fra kr 15 til kr 18 for de som har pipe.

Pågående saker:

- Styret vurderer om det skal gjøres noe med takene.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Større vedlikehold: Se siste årsmelding.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 154 080,- pr. 26.05.2026

KOMMENTAR FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207719196

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 16 869 167,00

Innfrielsesdato: 30.07.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208201883

Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 9 143 750,00
Innfrielsesdato: 30.05.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201891
Lånetype: Serielån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.12.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånennummer: 98207719196
Restsaldo: 99 913,86
Kapitalkostnader: 632,03

Bank: OBOS-banken AS
Lånennummer: 98208201883
Restsaldo: 54 166,14
Kapitalkostnader: 638,62

Bank: OBOS-banken AS
Lånennummer: 98208201891
Restsaldo: 0,01
Kapitalkostnader:

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånennummer: 98207719196, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26-05-2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 266
Saldo per 26-05-2026: kr 16869167.00
Andel av saldo: kr 99913.86
(siste termin 30-07-2048)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånennummer: 98208201883, OBOS-banken AS
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26-05-2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 132
Saldo per 26-05-2026: kr 9143750.00

Andel av saldo: kr 54166.14
(siste termin 30-05-2037)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 11 960,- pr. 31.12.2025

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.
Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det vises til selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende. Søknad om godkjenning av ny andelseier inneholder et felt for husdyr.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Dugnad må påregnes.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: tm@notar.no
Mobil: 982 39 652

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 17 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Finstadrabben 167 1. Etasje

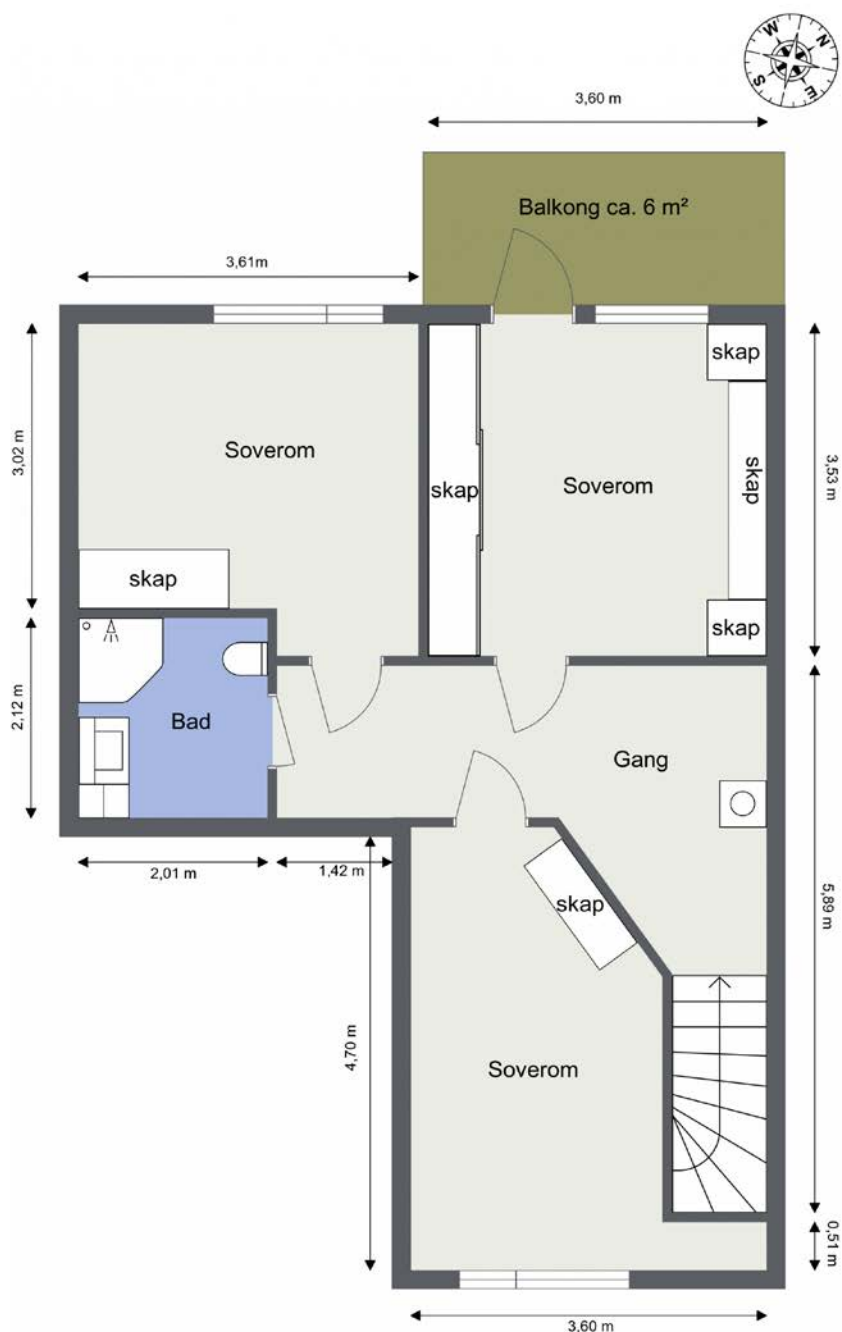


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Plantegning



Finstadrabben 167 2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FINSTADRABBEN 167

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 98, bnr. 76

 Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 19291-2459

Eiendomsverdi ref nr: QG4257

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



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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikring.

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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1977 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger 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 naboene:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring 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.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig i rekke med teknet saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrade 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/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall.

Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak.

Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og 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.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 34 m². Trekonstruksjon.

Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Balkong med utgang fra soverom i 2.etg på ca. 6 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 96 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Terrasse i front av boligen på ca. 34 m². Trekonstruksjon. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.

Gulv: Parkett, laminat og fliser. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Betongsåle mot grunn i 1.etg. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra 2006. 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. det opplyses for øvrig om utført kontroll av pipeløp i 2025 der ingen avvik ble påviste iht. eiers opplysninger.

Malt tretrapp fra byggeår med parkett i inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2012 utført på egeninnsats med faglig bakgrunn som tømmer dog uten fremlagt dokumentasjon. Elektro utført av Elkomfort AS, Rørarbeider utført av Jensen Rør. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet og baderomsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil, vegghengt klossett og opplegg til vask og tørk. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er naturlig ventilering. Fuktmålinger i rørkasse er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fukttemperatur (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-9. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Bad fra ca. 2009 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Støp og flisarbeider utført av Muremester Finn Karlsen, Membran utført av Jørn Lagaard, Rørarbeider utført av Jensen Rørservice og el-arbeider utført av montør Ruben Glosli. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klossett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Veggene har fliser og

Beskrivelse av eiendommen

malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og banemembran iht. eiers opplysninger Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Veggengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2016 iht. eiers opplysninger med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i stikk i rørkasse. Waterguard i benkeskap på kjøkken og i rørkasse bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra varierende årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. 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.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2005 plassert på loft. Belegg under bereider med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring på nye automatsikringer fra 2025 fremlagt. 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. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

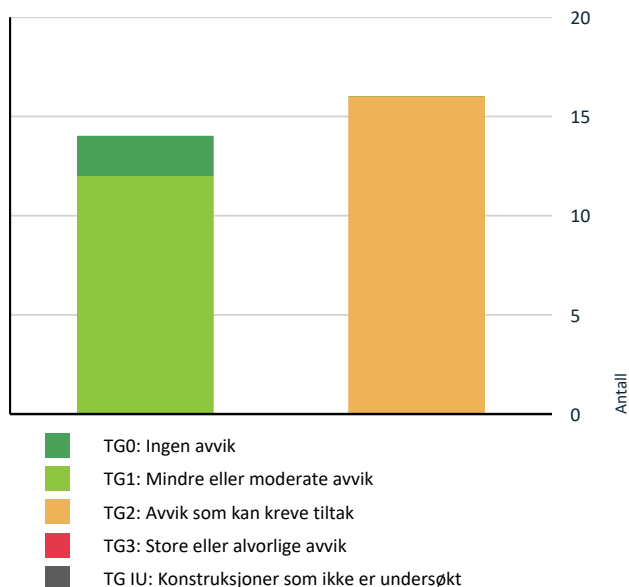
1.etg har noe forandret planløsning der trappeløp er flyttet ut til entréen. Soverom i 2.etg har omgjort planløsning i sammenheng med flytting av trappeløp. Alle rom for varig opphold er for øvrig registrert. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og 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/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Kontroll rundt pipeløp.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 34 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom i 2.etg på ca. 6 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 96 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Terrasse i front av boligen på ca. 34 m². Trekonstruksjon. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.
Gulv: Parkett, laminat og fliser. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Betongsåle mot grunn i 1.etg. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som 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:

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra 2006. 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. Det opplyses for øvrig om utført kontroll av pipeløp i 2025 der ingen avvik ble påviste iht. eiers opplysninger.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av ildsted.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeår med parkett i inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av trapp.

1. ETASJE > VASKEROM

Innvendige dører

Beskrivelse
Fabrikk malt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra 2012 utført på egeninnsats med faglig bakgrunn som tømmer dog uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Elektro utført av Elkomfort AS, Rørarbeider utført av Jensen Rør. Flislagt overflater med varmekabler i gulvet og baderomsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil, vegghengt klosett og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2012 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

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

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 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.

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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 > VASKEROM

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Heldekkende servant på underskap, speil, vegghengt klosett og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Lekkasjespalte på innebygget sistene bør opparbeides.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

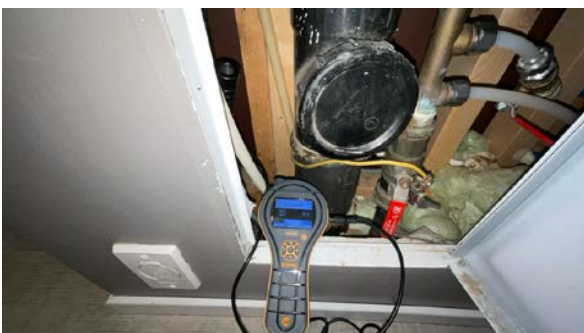
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger i rørkasse er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-9. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Utført fuktmålinger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2009 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Støp og flisarbeider utført av Muremester Finn Karlsen, Membran utført av Jørn Lagaard, Rørarbeider utført av Jensen Rørservice og el-arbeider utført av montør Ruben Glosli. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran iht. eiers opplysninger

Årstall: 2009 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.
- Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegg i herdet glass.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Lekkasjespalte på innebygget systerne bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra 2016 iht. eiers opplysninger med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i stokk i rørkasse. Waterguard i benkeskap på kjøkken og i rørkasse bør opparbeides 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Waterguard i rørkasse bør opparbeides for tilfredsstillende sikring av lekkasjevann.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra varierende årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 ventilerings/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilerings bør økt ventilerings/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Beskrivelse

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2005 plassert på loft. Belegg under bereder med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring på nye automatsikringer fra 2025 fremlagt. 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. 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)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på hele anlegget, men på nye automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på nylig utført el-kontroll fremstår anlegget med fungerende tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring/sportsbod

Byggeår

1977

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Bod fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold for lokale utbedrende tiltak ikke kan utelukkes på sikt. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

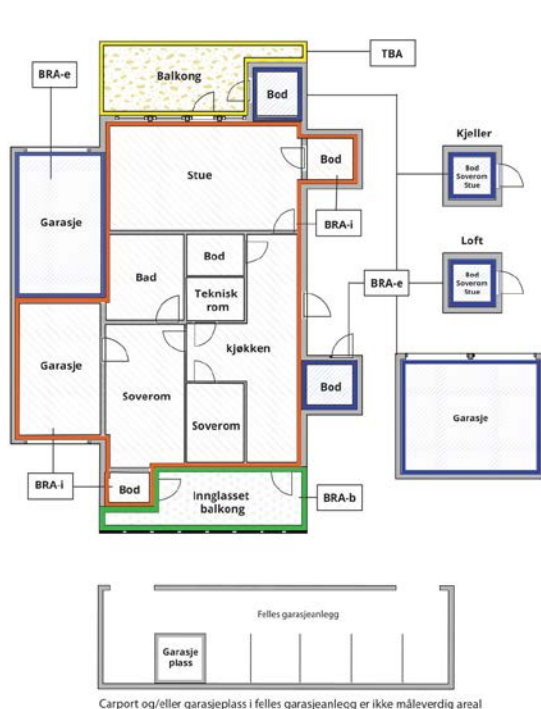
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56			56	68
2. Etasje	55			55	6
SUM	111				74
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

- 1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.
2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg har noe forandret planløsning der trappeløp er flyttet ut til entréen. Soverom i 2.etg har omgjort planløsning i sammenheng med flytting av trappeløp. Alle rom for varig opphold er for øvrig registrert. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Anita Vonk Grimsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	76		0	41259.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finstadrabben 167

Hjemmelshaver

Anita Vonk Grimsrud og Jan Egil Grimsrud

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
75/FINSTADKOLLEN BORETTSLAG	947854410	75	Obos	Grimsrud Anita Vonk, Grimsrud Jan Egil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

75

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring

Avtalenr

3056598

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.06.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QG4257>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0086/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Egil Grimsrud	Anita Vonk Grimsrud
Gateadresse	
Finstadrabben 167	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 23-0086/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JEG, AVG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Underlag og støp utført av meg selv. Fliser delvis murmester finn Karlisen og meg selv
Arbeid utført av	Jensen rørservice. Membranlegger Jørn laagård. Meg selv fagbrev som tømrer. Montør Ruben Glosli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pvc membran i bunn og sluk byttet
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av avløp 2025
Arbeid utført av	Norco

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Noe oppgradering på kjøkken. Byttet innmat i sikringsskap
Arbeid utført av	Elkomfort As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elkontroll 2025
-------------	-----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Denne er privat eid gjennom Elaway og vil fjernes eller overføres til ny eier
-------------	---

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan egil Grimsrud	156cd32b073b71c13626b 09981667906882e9b42	26.05.2026 09:29:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Vonk Grimsrud	ea803a552bd4c7aeaaafd 94703173d07aa845e34	26.05.2026 09:31:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0086/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Strømmen Eiendomsmegling AS
Notar Romerike v/Mette Buck
Strømsveien 45, 2010 STRØMMEN
E-post: mette@notar.no

Deres ref.: 23-0086/26 . Vår ref.: 0381-1-1075

Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Finstadkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 947854410
Andelseier: Grimsrud, Anita Vonk
Medeier: Grimsrud, Jan Egil
Leilighetsnummer: 1075
Adresse: Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer: 75
Gnr. 98
Bnr. 76

Borettsinnskudd: Kr. 80 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3056598.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lørenskog kommune vil fra 2026 innkreve eiendomsskatt for enkelte boliger, se f.eks.

<https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/>

Låneopptak: Ingen kjente låneopptak, men styret vurderer om det skal gjøres noe med takene. Endring felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 8 % fra april 2026. Pipetillegg øker samtidig fra kr 15 til kr 18 for de som har pipe. Større vedlikehold: Se siste årsmelding. Garasje/parkering: Til hver leilighet følger garasje eller biloppstillingsplass. Praksis i B/L er at denne følger leil. ved salg. Kan byttes internt, men styret må underrettes. Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet. Get Kabel-TV/bredbånd (kollektiv avtale). Utstyr fra Telia skal følge boligen ved salg. Muligheter for å bygge på, se byggeregler på borettslagets hjemmeside (ligger sammen med husordensreglene). Boligselskapets hjemmeside <https://vibbo.no/finstadkollen>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207719196
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	16 869 167,00
Innfrielsesdato:	30.07.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208201883
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 143 750,00
Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208201891
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.12.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 113,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	90,00	
Eiendomsskatt 1. halvår	0,00	
Felleskostnader	6 023,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	159,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 938,-
Annen formue:	11 960,-
Gjeld:	156 508,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207719196
Restsaldo:	99 913,86
Kapitalkostnader:	632,03

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208201883
Restsaldo:	54 166,14
Kapitalkostnader:	638,62

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208201891
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 079,99,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett og salg sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Søren Riis Clemensen, e-post: finstadkollen@styreverrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Finstadkollen Borettslag org nr 947 854 410

vedtatt på ordinær generalforsamling den 2.5.2006 med endringer 2.5.2007, 22.5.2008, 10.5.2010, 26.4.2013, 3.4.2019, 24.9.2020, 12.5.2022, 19.4.2023, 10.4.2024 og 9.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Finstadkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.

Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Hvis likhet foretas loddrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret informeres.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av skilter, gjerder, leegger mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Oppsetting av varmepumpe skal godkjennes av styret og følge retningslinjer som står i «Retningslinjer for varmepumpe» (vedlegg).

(3) Det er ikke tillatt å sette opp private radio-, TV- og parabolantennar,

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av lader, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier gjennom inngått avtale med den enhver tid gjeldene leverandør.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde og justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, balkongdekke og innvendige flater. Utvendig vedlikehold og justering av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Oppføring av pipe, samt installasjon av ildsted etc. og/eller påbygginger, kan ikke foretas uten styrets/generalforsamlingens godkjenning. Begge deler skal også godkjennes av kommunen. I saker som krever kommunal godkjenning, er borettslaget grunneier og byggherre. Godkjenning må være gitt skriftlig før arbeidet igangsettes. For påbygg vises til eget regelsett vedtatt av generalforsamlingen 04.05.2004.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(10) Ved skader som omfatter borettslagets vedlikeholdspunkt pkt. 5-2, dekkes egenandel av borettslaget. Skader utover dette, dekkes egenandel av beboer selv.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, hovedstoppekran og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved utskifting av ytterdør påløper en egenandel på 50% av borettslagets pris.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen/eiendommen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Dersom det av borettslaget må gjøres utbedringer eller reparasjoner som forutsetter at heller, belegningsstein, plattinger, terrassebord eller lignende må fjernes, blir dette erstattet med normal standard på det materialet som ble fjernet. Dyrere materialer må bekostes av andelseier. Det er bare det skadede området som erstattes, fargeforskjeller kan derfor forekomme. Beplantning erstattes ikke.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. At borettslaget plikter å utbedre, innebærer ikke at borettslaget også skal bære kostnaden. Andelseier kan derfor bli erstatningsansvarlig, ref. pkt. 5-3(3).

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 / høyst 4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Hovedstyrets sammensetning skal fortrinnsvis være kjønnsknotert, dvs. bestå av to kvinner og to menn (dersom hovedstyret består av fire representanter). Styrets varamedlemmer skal fortrinnsvis være kjønnsknotert med to kvinner og en mann – eller omvendt. Styre- og varamedlemmer skal også fortrinnsvis komme fra ulike tun i borettslaget.

(3) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. Funksjonstiden for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter, husorden og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder/nestleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Vedlikeholdsfond (generalforsamlingsvedtak 19.04.2023)

12-1 Formålet med et vedlikeholdsfond

Borettslagets vedlikeholdsfond skal benyttes til større vedlikeholdsutgifter som gjelder bygningsmasse. Bruk av vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling.

12-2 Overskudd skal overføres til vedlikeholdsfondet

Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) overføres til vedlikeholdsfondet.

12-3 Vedlikeholds-tillegg

Beboere skal betale et tillegg på 2 % av sine felleskostnader til vedlikeholdsfondet.

12-4 Ekstra nedbetaling av gjeld

Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) benyttes til ekstra nedbetaling av gjeld.

REGLER FOR PÅBYGGING I FINSTADKOLLEN BRL

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 5.5.1983

REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLINGER I 1984, 2002, 2004, 2010, 2015, 2018 og 2023.

Finstadkollen borettslag tillater den enkelte borettslaver påbygging etter følgende regler:

- A. Påbygging tillates hvis den enkelte borettslaver ønsker det, ut fra hovedprinsippet om at utvendige bygninger må være ensartet i forhold til leilighetstype og øvrig boligmasse. Maksimalt tillates utbygging på brutto 50 kvadratmeter, basert på boligens originale bruttoareal. Avvik utover dette må godkjennes av generalforsamlingen.
- B. Borettslaveren må selv sørge for:
 - a. At påbygget ikke får en størrelse eller utforming som bryter med husets øvrige form og byggestil. Dette gjelder også utbygging av verandaer.
 - b. Å innhente godkjenning av nærmeste berørte naboer.
 - c. Å innhente godkjenning av styret. Før styret fatter vedtak skal det gjennomføres befaring og møte med beboer.
 - d. Korrekte tegninger utformet av arkitekt eller tilsvarende.
 - e. Nødvendig godkjenning fra kommunale myndigheter.
 - f. Å utarbeide en framdriftsplan for prosjektet.
- C. Utgraving av kjeller tillates ikke, verken under eksisterende areal eller påbygd areal. Det tillates ikke å bygge med flatt tak. Unntaket er om det bygges altan over taket, utformet i samsvar med eksisterende bygningsmasse. Altanen skal bygges i henhold til gjeldende byggetekniske krav og anvisninger.
- D. Påbyggingen må være i samsvar med husets farge og panel. Det samme gjelder vinduer og terrassedører.
- E. Godkjenning gitt av styret er gyldig i 24 måneder.
- F. Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for de utgifter som påløper. Borettslaget skal således ikke påføres utgifter i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder også der det foreligger særlige forhold ved enkelte boenheter eller der borettslaveren ønsker innvendige eller utvendige endringer som medfører ekstra utgifter.
- G. Finansiering skjer på privat grunnlag.
- H. Søknad om påbygging med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Borettslaveren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om ansvarsrett. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret.
- I. Ingen byggearbeider kan igangsettes før byggetillatelse foreligger. Styret skal forelegges byggetillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart.
- J. Den enkelte borettslaver må sørge for nødvendige forsikringer i byggetiden. Enten ved å tegne dette selv eller gjennom at byggmester har forsikring som dekker skade på tredjemanns, herunder borettslagets, eiendom. Dette må forelegges styret før byggearbeid starter
- K. Før styret kan gi sin godkjenning, må den enkelte borettslaver stille økonomisk og tidsmessig garanti overfor borettslaget om at arbeidet må være avsluttet i henhold til godkjent framdriftsplan. Garantien skal også omfatte at utvendig anlegg blir istandsatt om disse blir skadet. Ferdigattest må foreligge før garantien oppheves. Beløpet fastsettes av styret.
- L. Byggearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettslavere. Arbeid som medfører mye støy, må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er

tvingende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettsshaveres trafikk eller parkeringsmuligheter.

- M. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres i samsvar med godkjent tidsplan, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettsshavers bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettsshavere.
- N. Innvendig disposisjonsplan overlates til den enkelte borettsshaver.
- O. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør.
- P. Styret kan på ethvert tidspunkt av byggeprosessen la arbeidenes bygningstekniske kvalitet inspiseres av en fagmann (byggmester, tømrermester eller tilsvarende) som borettslaget utpeker, eller godkjenner. Dersom denne påpeker feil eller mangler som ikke er av uvesentlig art skal borettsshaveren straks besørge disse utbedret. Borettsshaver bekoster utgifter i forbindelse med inspeksjonen og eventuelle utbedringer som følger av denne. Denne inspeksjonen medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for skjulte feil eller mangler som skyldes mangelfullt utført arbeid eller feil i valg av materiale, tekniske løsninger og som ikke avdekkes ved inspeksjonen.
- Q. Borettsshaver bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettsshaveren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt frist. Krav etter denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven §9.
- R. Når påbygget er ferdig og godkjent, overtar borettslaget ansvaret for det ytre vedlikehold av dette. Borettsshaveren betaler fra samme tidspunkt forhøyede felleskostnader som skal dekke borettslagets merkostnader til vedlikehold og forsikring etc. Vedlikeholdsansvaret omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt. Q.
- S. Styret kan utarbeide retningslinjer innenfor rammen av disse punkter, og disse må følges ved påbygging.
- T. Tilbygg under 15 m² som ikke er søknadspliktig til kommunen, skal godkjennes av styret.
- U. Det er ikke tillatt å bygge flatt tak, ei heller altan over flatt tak. Alle nye påbygg må ha lik vinkel som eksisterende takkonstruksjon.

Retningslinjer for varmepumpemontering Finstadkollen borettslag

Vedtatt på generalforsamling 12.5.2022

Stadig flere borettslag og sameier får forespørsler fra beboere som ønsker å installere luftvarmepumpe i sine boligenheter. Erfaringer viser at når et styre har lagd klare retningslinjer så er luftvarmepumper i borettslag en fordelaktig og energieffektiv løsning.

Retningslinjene for varmepumpemontering i Finstadkollen borettslag basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) mht. hva beboer og styre bør være oppmerksomme på.

Lyd fra varmepumpen

Det kommer noe lyd fra luftvarmepumpens utedel. Hvor mye varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Erfaringsmessig ligger lydnivået mellom 20 til 55 dB (A), noe som kan sammenlignes med en samtale. Finner man en hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel, og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende.

Flere varmepumper har en nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten. Denne funksjonen kan være noe fordyrende og er avhengig av at sluttbruker setter den på riktige innstillinger. En annen mulighet er at den enkelte bruker setter ned temperatur om natten og når de er borte for å begrense lyden fra utedelen.

Det anbefales å sammenlikne lydnivået på de ulike modellene. Beboere bør derfor kontakte flere leverandører for tekniske spesifikasjoner.

Korrekt montering er en nødvendighet

Uansett hvilken varmepumpe man velger vil riktig installasjon gjort av kvalifiserte varmepumpeinstallatører være en forutsetning for å oppnå forventet besparelse og minimalt lydnivå. Alle boliger er ulike og det er derfor viktig å vurdere sammen med installatør hvilken varmepumpemodell som passer best til boligen. NOVAP anbefaler at man velger et lokalt firma med et godt renommé.

Når man installerer en varmepumpe gjør man et inngrep i bygningen ved å lage et hull i bygningskroppen. Dette hullet må utbedres den dagen varmepumpen eventuelt skal fjernes. I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også vibrere. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert kan disse vibrasjonene forplante seg i huskroppen og oppleves som støy. Korrekt montering er derfor helt essensielt.

Fagfolk vet beste plassering for varmepumpen Hva som er riktig plassering av inne- og utedel, må en kvalifisert varmepumpeinstallatør vurdere. Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu. Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. Pumpen må aldri plasseres under veranda, inne i innglasert balkong, i garasje eller kjeller.

For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpens utedel bør monteres på grunnmur/mur eller bakkestativ og stå på vibrasjonsdempere. Det finnes også en rekke forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak.

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 55 dBA anbefales
3. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler).
4. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
5. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedel skal monteres så langt unna soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken. Dersom det gjelder en spesielt stillegående varmepumpe, så kan dette dispenseres fra.
11. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
12. Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bør hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel.
13. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
14. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
15. Varmepumpen må dekkes av en trekasse spesielt tilpasset og egnet for formålet. Kassen skal males i samme farge som veggen den er montert på.
16. Brukes varmepumpen for luftkondisjonering om sommeren, kan luftfuktigheten bli for lav.
17. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
18. Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
19. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
20. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
21. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
22. Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Godkjent på generalforsamling 9.mai 2000
med endringer

6.mai 2003, 2.mai 2006, 3.april 2019, 24.september 2020, 19.april 2023 og 18.mars 2026.

1. INNLEDNING

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

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

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

2. FELLES UTEOMRÅDE

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

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

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

a) Nattero

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

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

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

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

Ved støyende oppussing skal naboer varsles.

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

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

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

5. SØPPEL

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

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

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

All kjøring med motorkjøretøy på gangveiene skal foregå i gangfart. Kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn tillattes ikke parkert på borettslagets eiendom.

Viser til øvrig gjeldende driftsavtale med parkeringsselskapet.

7. FORANDRINGER M.V.

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

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

8. DUGNAD

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

9. FELLESANTENNEANLEGG

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

10. RUNDSKRIV OG HENVENDELSER

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

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

11. DYREHOLD

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

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

12. FYRVERKERI

Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn:

Finstadrabben.....

Dyrets navn:

ase.....

eg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Finstadkollen
borettslag:

Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over
hunden.

Undebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes.
Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved
sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.

Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal
ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette.
Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer
hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.

Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer
mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.

Ommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne
dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer
med lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.

Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre
personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmen eller skade
på blomster, planter og grøntanlegg.

Alle husdyr skal være ID-merket.

Lørenskog den

Underskrift

Nabolagsprofil

Finstadrabben 167 - Nabolaget Finstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

🚶 Finstadlia	7 min 🚶
Linje 110, 110E, 120	0.6 km
🚆 Fjellhamar stasjon	9 min 🚶
Linje L1	5.3 km
🚆 Oslo S	22 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	17.1 km
✈ Oslo Gardermoen	33 min 🚶

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
301 elever, 15 klasser	0.3 km
Benterud skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
547 elever, 21 klasser	1.5 km
Åsen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
338 elever, 15 klasser	2.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	22 min 🚶
326 elever, 25 klasser	1.9 km
Hammer skole (8-10 kl.)	5 min 🚶
300 elever, 25 klasser	2.6 km
Mailand videregående skole	8 min 🚶
900 elever	3.4 km
Lørenskog videregående skole	7 min 🚶
850 elever, 39 klasser	4.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

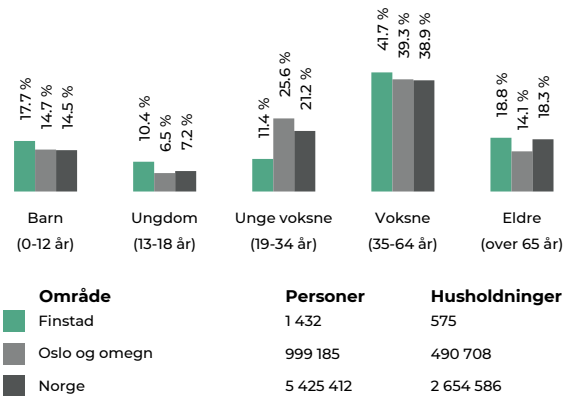
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Barnehager

Finstad barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
56 barn	0.3 km
Løken barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
93 barn	0.8 km
Nesåsen barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
58 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Finstadjordet Nbda	8 min 🚶
Søndagsåpent	0.7 km
Rema 1000 Løkenhagen	12 min 🚶
Post i butikk	1.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

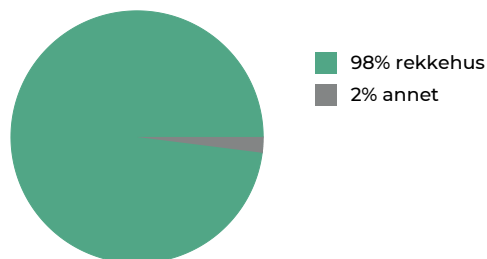
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

🏠 Finstad skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🏠 Finstad balløkke	9 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🚲 SATS Triaden	16 min 🚶
🚲 Sporty 60+	17 min 🚶

Boligmasse



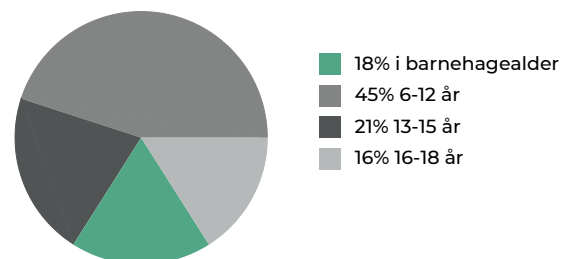
«Trygt og godt bomiljø. Lite trafikk. Rett ved marka med fine turmuligheter. Nært til skole, butikker og offentlige transportmidler»

Sitat fra en lokalkjent

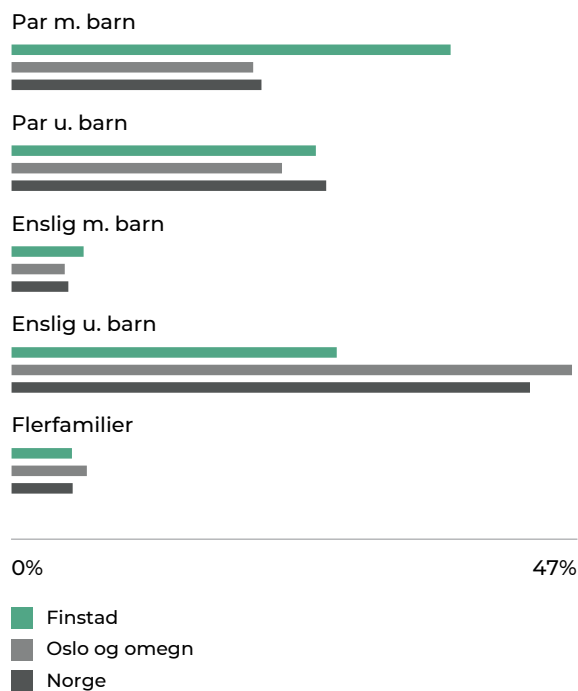
Varer/Tjenester

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	16 min 🚶
🏪 Triaden Apotek	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

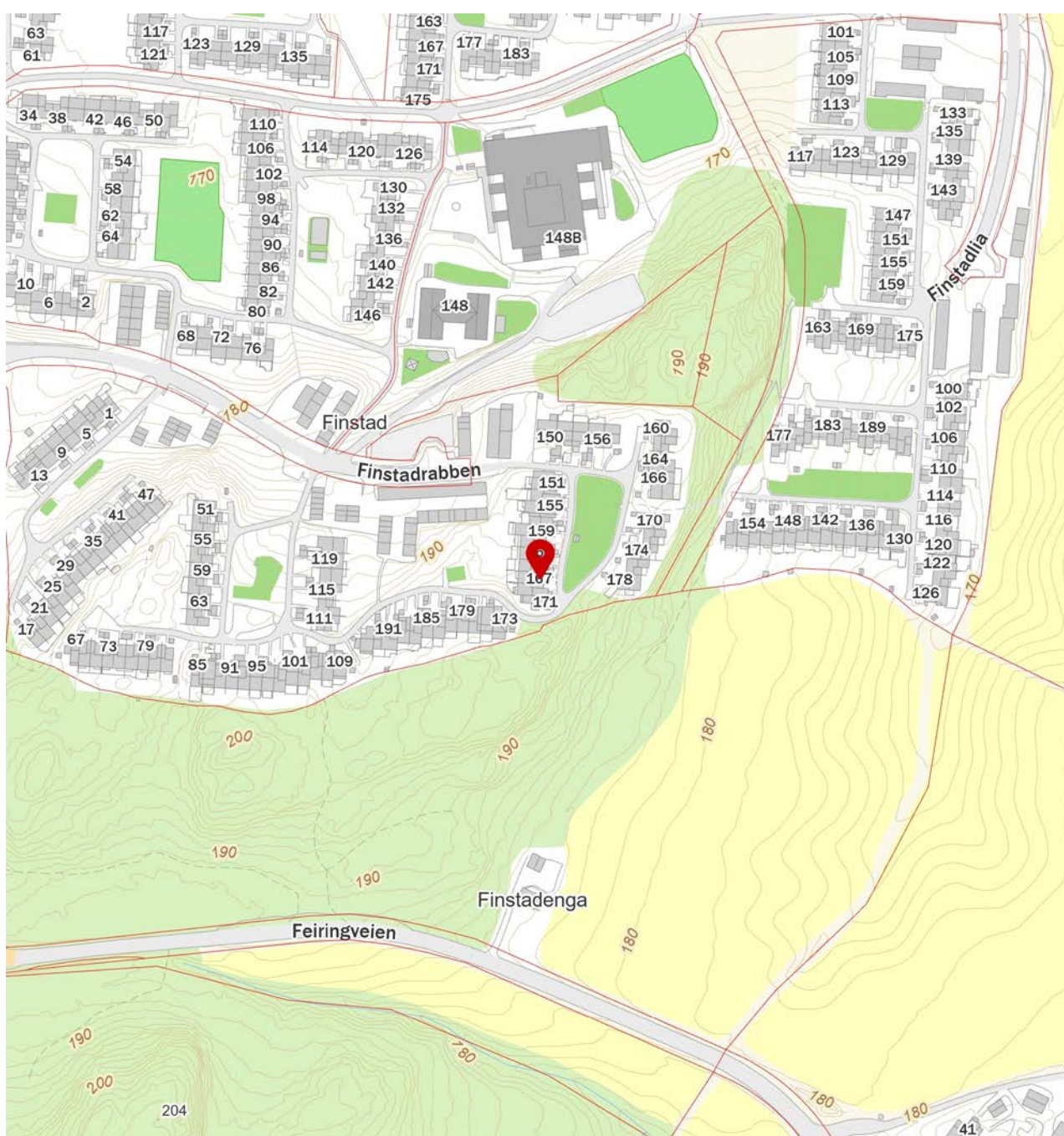


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



Adresse

Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-305256

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150725720

Gårdsnummer

98

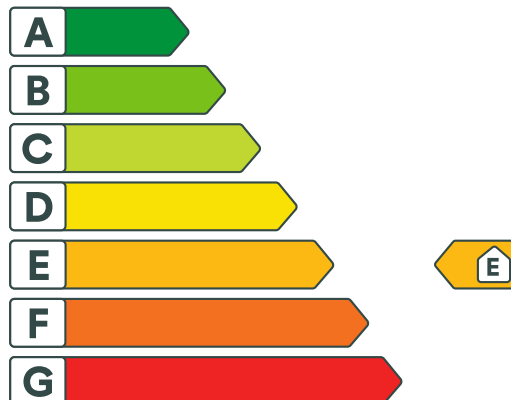
Bruksnummer

76

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1970

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

243,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

283,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 508 kWh



Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

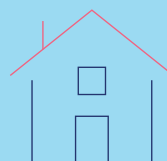
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0086/26

Adresse: Finstadrabben 167, 1475 FINSTADJORDET, gnr.
98, bnr. 76, andelsnr. 75 i Finstadkollen
Borettslag med orgnr. 947854410 i Lørenskog
kommune.

Salgsoppgavedato: 08.06.2026

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/