

An aerial photograph of a light-colored, single-story house with a snow-covered roof and a wooden deck. The house is situated in a snowy landscape with other houses and a forested hill in the background. A white car is parked on a snow-covered driveway to the right of the house. The sky is clear and blue.

aktiv.

Nesvegen 1149, 2353 STAVSJØ

Solrik og hyggelig eiendom rett ved Stavsjøvannet! Enebolig med god planløsning på én flate samt kjeller. Dobbeltgarasje.



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Torbjørn Jacobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 191/228 kvm
Tomtstr.: 898 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 568, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1214260025

Ditt nye hjem?

Velkommen til Stavsjø og Nesvegen 1149!

En solrik og hyggelig eiendom på ca. 898m². Eiendommen "Sjøheim" er bebygd med en enebolig fra 1972 og en dobbeltgarasje fra 1997. Boligen har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom på én flate. I tillegg er det kjeller med flere rom. Stuen har både vedovn og varmepumpe, samt utgang til solrik sydvestvendt terrasse. Boligen er vedlikeholdt, men har likevel behov for noe modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Boligen har en fin beliggenhet rett ved Stavsjøvannet, i et landlig område med noe bebyggelse. Det er ca. 1,4 km til Kiwi Stavsjø med PostNord, og ca. 1,9 km til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Bussholdeplass like ved og kun ca. 12 min til Brumunddal sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	108
Nabolagsprofil	114
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 191 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 27 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 90 kvm

Beskrivelse: Trapperom, soverom, teknisk rom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 101 kvm

Beskrivelse: Vindfang, kjøkken med kammers, stue, bad, toalettrom, kjellernedgang og 3 soverom.

TBA: 27 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm

Beskrivelse: Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Et rom, benyttet som soverom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Rommet er derfor ikke formelt godkjent som soverom, men inngår i BA som disponibelt rom. Terrassearealet er ikke kontrollmålt i forbindelse med befaringen grunnet snødekke. Eier opplyser at terrassearealet er ca. 25 m². Arealet er ikke kontrollmålt av takstmann og avvik kan forekom

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger,

verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 898m². Tomten er opparbeidet med noe beplantning, herunder trær, langs tomtegrensen mot tilstøtende vei.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet rett ved Stavsjøvannet, i et landlig område med noe bebyggelse. Fra eiendommen er det ca. 1,4 km til Kiwi Stavsjø med PostNord, og ca. 1,9 km til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg.

Solrik beliggenhet med stor terrasse mot sydvest og med fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger like ved Stavsjøvannet. Det er også kort vei til Øvern, en populær slalåmbakke med 2 nedfartsbaner.

Til Brumunddal er det ca. 10-15 minutters kjøretur og til Hamar er det ca. 25 minutter der det er gode togforbindelser til Oslo lufthavn, Lillehammer og Trondheim. Nærmeste bussholdeplass er Stavsjø Brænderi som ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1972.

Boligen er fundamentert på en støpt betongplate på mark, og grunnmuren er oppført i

lettklinkerblokker, utvendig pusset og synlig over terrengnivå. Kjellergulvet består av en støpt betongplate på grunn. Dreneringen antas hovedsakelig å være fra byggeåret, men det er opplyst om delvis dreneringsarbeid ved inngangspartiet i 2018. De øvrige dreng- og fuktsikringsløsningene er skjulte.

Ytterveggene er en trekonstruksjon isolert med mineralull og har utvendig liggende trekledning. Deler av ytterveggen ved soveromsfasaden ble kledd om i 2021. Kledningen er ikke luftet bak bordene. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre med undertak av bord, og taket er tekket med takstein fra byggeåret. Taket er et saltak, og taksteinen er lagt på tradisjonell måte. Det er etablert lufting via åpninger i gesims og ventiler i gavlveggene. Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret. Renner og nedløp er utført i svart lakkerte stålelementer, mens beslag ved takfot og på vindskier er i svart lakkert utførelse. Etasjeskillet mellom etasjene er et trebjelkelag isolert med mineralull.

Boligen har en kombinasjon av vinduer fra ulike perioder. Flere vinduer er av nyere type med 2-lags isolerglass, hvorav enkelte er fra 1994. Vinduer i karnapp har også 2-lags isolerglass. Vinduer i kjeller, bad og toalettrom, samt enkelte terrassedører, er eldre med koblet glass fra byggeåret. Terrassedører fra stue og kjøkken, samt en boddør, er eldre konstruksjoner. Det er montert en nyere ytterdør med glassfelt.

Terrassekonstruksjonen er utført i tre med terrassebord av trykkimpregnert trevirke, oppbygget med et bjelkelag som er understøttet av dragere og bærepunkter. Bærepunktene består av søyler med forskaling av sementbaserte rør fylt med betong. Rekkverket er en trekonstruksjon med stående bord og topprekke. Deler av terrassens underside har spilekledning.

Garasje - Byggeår: 1997.

Fundamentert på en helstøpt betongplate. Veggkonstruksjonen er plassert på et skift med upussede lecablokker. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående tømmermannskledning og liggende panel i gavlfeltet. Takkonstruksjonen er et saltak med prefabrikkerte takstoler, undertak av sutaksplater og tekking med takstein. Takrenner og nedløp er i stål med sort overflate. Garasjen er en uisolert konstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Reidar Ellingsen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold: Avvik: Redusert bortledning av overflatevann og økt belastning mot grunnmuren.

* Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Oljetanker: Avvik: Det foreligger ikke

dokumentasjon på at tank er sanert eller fjernet, eller at det foreligger kommunal tillatelse til å la tank bli liggende. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuell miljømessig risiko.

* Yttervegg - Kledning: Avvik: Manglende lufting gir økt risiko for fuktopphopning i kledningen, noe som kan redusere levetiden og bidra til utvikling av lokale råteskader. Kombinasjonen av værpåvirkning, svekket overflatebehandling og små skader kan over tid medføre ytterligere nedbrytning og behov for utskifting av kledningsbord.

* Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Avvik: Taktekking med takstein antas å være fra byggeår og har derfor oppnådd en høy alder. Takstein har en forventet levetid på ca.30-60 år, og aldersmessig slitasje må forventes som følge av langvarig eksponering for vær og temperaturpåkjenninger. Dette kan over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for skader og lekkasjer. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse fra bakkenivå. Takflatene var snødekket på befaringsdagen, og taktekkingen ble derfor ikke kontrollert i detalj. Resterende brukstid er usikker, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

* Renner, nedløp og beslag - Renner og nedløp: Avvik: Takrenner og nedløp har en forventet levetid på ca. 30-50 år, avhengig av vedlikehold og klimabelastning. Basert på alder har komponentene oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert, og resterende levetid er usikker. Det ble ikke observert synlige tegn til svekkelser eller skader under befaringen.

* Renner, nedløp og beslag - Beslag: Avvik: Beslag har en forventet levetid på ca.30-50 år, avhengig av materiale og vedlikehold. Basert på alder har beslagene oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert, og resterende levetid er usikker. Det ble ikke observert synlige tegn til svekkelser eller skader under befaringen.

* Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Overflater - Gulv: Avvik: Konstruksjonen avviker fra anbefalte byggemetoder etter dagens byggeskikk, hvor organiske materialer normalt ikke skal ha direkte kontakt med eller ligge nær fuktutsatte betongkonstruksjoner mot grunn, jf. anbefalinger i SINTEF Byggforskserien. Forholdet vurderes til TG2 – vesentlig avvik, jf. NS 3600, da det er påvist fukt og foreligger økt risiko for skadeutvikling.

* Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Avvik: Oppforede gulv på betong mot grunn i kjeller vurderes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt. Registrerte fuktindikasjoner i råbetong og saltutslag på grunnmur viser at kjelleren er fuktpåvirket. På bakgrunn av øvrige fuktforhold i kjelleren og sviktende drenering vurderes de oppforede gulvene som risikokonstruksjoner med økt sannsynlighet for skjulte fuktskader og nedbrytning i konstruksjonen. Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep, og tilstanden av underliggende materialer er ukjent. Forholdet vurderes til TG2 – vesentlig avvik, jf. NS 3600.

* Bad - Avløp og vannrør: Avvik: Avløpsrør og sluk er fra byggeår. Sluket er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll under befaringen. Komponentene har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Tilstanden vurderes som usikker, og det foreligger økt risiko for slitasje, utettheter og redusert funksjon.

* Bad - Ventilasjon: Avvik: Begrenset ventilasjon medfører redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Dette kan over tid føre til fuktskader og svekkelse av materiale

* Etasjeskiller og gulv på grunn - Etasjeskiller: Avvik: Planhetsavvikene vurderes å skyldes naturlige setninger, krymp og deformasjoner i trebjelkelag fra byggeår (1972). Slike avvik er vanlig forekommende i eldre konstruksjoner. Avvikene kan medføre skjevheter i gulvflater og kan ha betydning ved legging av nye gulv eller montering av innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon eller bæreevne slik forholdet fremstår ved befaringen. Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser mellom konstruksjonsdeler, som bjelkelag, undergulv eller gulvoverflate. Forholdet kan også være relatert til laminatgulvets bevegelser mot underlaget. Det er ikke mulig å fastslå eksakt årsak uten destruktive inngrep. Forholdet er vanlig forekommende i boliger med trebjelkelag og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

* Ildsteder og skorsteiner - Ildsteder: Avvik: Ildstedet er av eldre type med ukjent installasjonstidspunkt og tilstand. Eldre ildsteder kan ha redusert virkningsgrad og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til utslipp og energieffektivitet. Manglende dokumentasjon og funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til videre bruk.

* Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Vannrør (stoppekran): Avvik: Vanninstallasjonene har høy alder. Eldre vannrør har generelt økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og lekkasjeutvikling over tid, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaring.

* Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avvik: Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader over tid, selv om det ikke ble registrert tegn til dette ved befaring.

* Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder: Avvik: Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Etter dagens forskriftsnivå er det normalt krav om fast elektrisk tilkobling for denne type installasjon. Installasjonstidspunkt er ikke kjent, og utførelsen kan være i henhold til tidligere regelverk.

* Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.): Avvik: Kombinert ved- og parafinovn med tilhørende tank har ukjent tilstand, alder og dokumentasjon.

* Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe): Avvik: Varmepumpen er tilkoblet via stikkontakt. Fastmontert teknisk utstyr skal normalt ha fast tilkobling til det elektriske anlegget etter dagens forskriftsnivå.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Grunnmur og fundamenter - Grunnmur: Avvik: Det ble registrert sprekker og avflassing av puss på grunnmur, tegn til fuktpåvirkning nederst på mur. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig konstruktive svekkelser.

* Drenering - Drenering og fuktsikring: Avvik: Forholdet skyldes med høy sannsynlighet

fuktinntrengning fra omkringliggende masser som følge av sviktende, redusert funksjon i drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmur.

* Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører: Avvik: Vinduer og terrassedører fra byggeår 1972 har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert funksjonssvikt ved enkelte kjellervinduer som ikke lar seg åpne, samt aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov på flere vinduer, terrassedører og tilhørende beslag. Avvikene vurderes å skyldes naturlig nedbrytning av materialer over tid, jf.

levetidsbetraktninger i SINTEF Byggforsk 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting. Utførelse med synlig og eksponert membran i overgang ved ytterdør kan være en sårbar konstruksjonsdetalj. Slike overganger er utsatt for fuktpåvirkning fra nedbør, snø og ismelting, og korrekt utførelse er viktig for å hindre fuktopptak i konstruksjonen. Løsningen vurderes som en konstruksjon med usikker fuktsikring.

* Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser): Avvik: Årsaken til TG 3 er observert bruk av eternittør i fundamentering av søylepunkter. Eternitt kan inneholde asbest og anses som et helse- og miljøfarlig materiale etter dagens referansenivå. Registrerte skjevheter vurderes å være relatert til naturlige bevegelser og belastninger i konstruksjonen over tid

* Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Overflater - Vegger: Avvik: Registrerte saltutslag og øvrige fuktforhold i kjelleren viser at grunnmurskonstruksjonen er fuktpåvirket. Utførede vegger med organisk materiale mot fuktutsatt grunnmur vurderes som en meget risikoutsatt konstruksjon, da det foreligger høy sannsynlighet for skjulte fuktskader og biologisk nedbrytning over tid. Drenering er vurdert til TG3 (se punkt Drenering), noe som ytterligere øker risikoen for fuktpåvirkning av konstruksjonen. Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep. På bakgrunn av registrerte forhold vurderes tilstanden til TG3.

* Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold): Avvik: Ventilasjonen i kjeller vurderes generelt som tilfredsstillende. I rom benyttet som soverom er ventilasjonen ikke tilstrekkelig, noe som medfører økt risiko for dårlig inn klima og fuktbelastning. Ventilasjonsforholdene i dette rommet vurderes ikke å gi tilfredsstillende funksjon for varig opphold. Forholdet vurderes til TG3 – alvorlig avvik, jf. NS 3600.

* Bad - Overflater - Gulv: Avvik: Overflaten har passert forventet levetid, og funksjon kan ikke lenger påregnes over tid.

* Bad - Overflater - Vegger: Avvik: Veggoverflater med respatexplater er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert. Det er observert åpninger og utettheter i skjøter og overganger, noe som gir redusert fuktsikring.

* Bad - Overflater - Himling: Avvik: Himlingen er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Fuktpåvirkning skyldes normalt kondens, høy fuktbelastning og aldring av overflater. Med økende alder reduseres overflatens motstand mot fukt.

* Bad - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Avvik: Membran/våtromsbelegget har en forventet levetid på ca. 20-30 år, brukstid er passert. Funksjonen som fuktbeskyttelse kan ikke lenger påregnes, og det foreligger økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Resterende levetid er usikker.

* Innvendige trapper - Innvendige trapper: Avvik: Manglende håndløper på vegg, åpninger over 10 cm i rekkverk/trinn og en manglende spile medfører betydelig redusert personlig sikkerhet.

Fallrisiko: Det er økt fare for fallulykker ved ferdsel i trappen, spesielt for eldre og bevegelseshemmede som mangler støtte (håndløper). Barnesikkerhet: Åpninger i rekkverk og mellom trinn som overstiger 10 cm, samt den manglende spilen, innebærer en reell risiko for at små barn kan falle igjennom eller sette seg fast. Avvik fra standard: Selv om trappen er utført i henhold til byggeskikk i 1972, tilfredsstiller den ikke dagens krav til sikkerhetsinnretninger i bolig, noe som utløser TG3 i henhold til NS 3600:2018.

* Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene): Avvik: Byggeår for utvendige trapper og rekkverk er ukjent, men konstruksjonene fremstår å være av nyere dato basert på materialbruk og utførelse. Ved nyere oppføring eller utskifting bør sikkerhetsnivå tilsvarende gjeldende krav legges til grunn, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) som referansenivå. Det mangler trapp ved en av boligens utganger. Dette medfører funksjonssvikt og økt risiko for fall ved bruk av utgangen. Forholdet vurderes til TG3 – alvorlig avvik, jf. NS 3600. Rekkverk på terrasse/trapp er målt til ca. 0,80 m. Dette er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Dødsbo, egenerklæring er utfylt:

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet balkong foran soverom, ny kledning yttervegg, innvendig etterisolering tre soverom.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Mjøsa Port og Montasje.

Beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk garasjeport.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt dreneringsslange forrann inngangsparti.

Lagt betongfliser.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Inngangsparti.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Renset og byttet filter i varmepumpe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja. Det står en oljefyringstank i eget rom i kjeller.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Bravida.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt lys i stue og kjøkken. Varme i gulv i soverom.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja. Egenerklæringssjema fra tidligere eier, samt tilstandsrapport av 04.07.2017 v. Nordbygg Takst AS - Jostein Engh, takstmann.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig).

Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig).

Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Sjøheim" er bebygd med en enebolig fra 1972 og en dobbeltgarasje fra 1997.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, gang med kjellernedgang, 3 soverom, badrom og toalettrom.

Kjeller: Gang/trapperom, teknisk rom og boder.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 37m².

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Opplyst om følgende oppgraderinger:

2021: Fjernet balkong foran soverom, ny kledning på yttervegg samt innvendig etterisolering av tre soverom.

2021: Oppussing av 3 soverom. Det ene soverommet mot sør er utvidet.

2021: Nye garderobeskap på 3 soverom.

2020: Byttet benkeplater på kjøkken.

2019: Ny elektrisk garasjeport montert av Mjøsa Port og Montasje.

2018: Delvis dreneringsarbeid ved inngangsparti (gravd opp og lagt dreneringsslange, lagt betongfliser). Gjelder deler av boligen.

2013: Oppdatering av sikringsskap ut fra dokument i skapet.

1994: Noen nyere vinduer er satt inn, er observert ut fra stempling i glass.

1990: Nytt kjøkken (opplyst fra tidligere takst).

1980: Etablert soverom i kjelleren (opplyst fra tidligere takst).

Parkering

I dobbeltgarasje eller biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen er utstyrt med leddport i stål med elektrisk portåpner montert av Mjøsa Port og Montasje 2019. Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg og har installert belysning. Utvendig belysning er utstyrt med automatisk styring via skumringssensor observert.

Radonmåling

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger i huset.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 09.10.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 07.11.2008, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråleovn på badet. Det er etablert elektrisk gulvvarme basert på folievarme i tre soverom. Løsningen er opplyst å være termostatstyrt og installert i forbindelse med oppgradering av rommene i 2021.

Det er montert kombiovn ved/parafin. Det er videre observert parafintank plassert i vegg ved nedgang til kjeller, samt påfyllingsrør i terreng. Ovnens og tilhørende anleggstilstand og funksjon er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om installasjon, bruk eller eventuell sanering av nedgravd tank.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til

tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 14 898,44,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 847,99,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 2 kubikk): Kr. 70,06,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 795,99,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 2 kubikk): Kr. 81,40,-
- * Renovasjon (80L restavfallsdunk): Kr. 3 250,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 853,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 35,03,- per kubikk for vann og kr. 40,70,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 568, bruksnummer 82 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolighus i 1974. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Delevegger med dører i kjeller, isolering av luftekanaler på loft, papp på isolasjon på loft. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt. Kloakkanlegget ikke kontrollert.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av det ene soverommet definert som balkong. Rommene i kjelleren er definert som diverse disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er etablert rom i kjeller benyttet som soverom, men rommet er ikke dokumentert godkjent for dette formålet tilfredsstiller ikke krav. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på karnappen i stuen og terrassen utenfor stuen som ikke fremkommer av tegningene.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei tilhørende gnr. 568, bnr. 16. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift) for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, mv. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har således ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven med vedlegg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra bygningskyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,-), markedspakke (kr 19.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

09.03.2026



Velkommen til Stavsjø og Nesvegen 1149! Eiendommen "Sjøheim" er bebygd med en enebolig fra 1972 og en dobbeltgarasje fra 1997.



Boligen har en fin beliggenhet rett ved Stavsjøvannet, i et landlig område med noe bebyggelse. Solrik beliggenhet med stor terrasse mot sydvest og med fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti. Boligen har liggende kledning og tak tekket med takstein. Det er montert nyere ytterdør med glassfelt i øvre del og sidefelt med glass.



Du ønskes velkommen inn i en lys entré med plass til oppheng av yttertøy og sko i medfølgende skoskap.



Fra entréen kommer du videre inn til kjøkkenet som har enstavs laminat på gulv.



Velholdt kjøkkeninnredning fra ca. 1990 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp og stekeovn.



Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate fra ca. 2020 med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskap.



Fra kjøkkenet er det adkomst til en gang med kjellernedgang. Rommet er i byggetegningene definert som vaskerom.



Fra kjøkkenet kommer du videre inn til stuen som er det naturlige oppholdsrommet i boligen



I stuen er det en flott karnapp som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en peisovn som gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Kombinert ved/parafin-ovn. Det er observert parafintank plassert i vegg ved nedgang til kjeller, samt påfyllingsrør i terreng.



Stuen er romslig og kan fint innredes med ulike soner og flere sittegrupper.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen har laminat på gulv og malt panel på veggene.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse som er perfekt på varme sommerdager!



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord av trykkimpregnert trevirke på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske. Det er også montert markise.



Fra terraasen er det trapp ned til hagen som er opparbeidet med noe beplantning, herunder trær langs tomtegrensen.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Solrik beliggenhet med stor terrasse mot sydvest og med fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger like ved Stavsjøvannet. Det er også kort vei til Øvern, en populær slalåmbakke med 2 nedfartsbaner.



Gang med adkomst til 3 soverom, baderom og toalettrom.



Soverom 1 er i dag innredet som en ekstra stue. Soverommet ble pusset opp i 2021 og har god standard med enstavs laminatgulv, malte overflater og innfelte downlights i himlingen.



Det er etablert elektrisk gulvvarme basert på folievarme i 3 soverom. Løsningen er opplyst å være termostattyrt og installert i forbindelse med oppgradering av rommene i 2021.



På soverommet har du plass til dobbeltseng om ønskelig, samt oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning.



Soverom 2 ble også pusset opp i 2021.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning.



Soverom 3 passer ble også pusset opp i 2021 med nytt enstavs gulv, malte overflater og downlights i himlingen.



På soverommet er det rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderober med speildører.



Boligen har et originalt baderom med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på veggene.



Det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant, lys innredning med profilerte fronter, vegghengte skap og hyller, samt dusjkabinett. Oppvarming via stråleovn på vegg.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk toalettrom med vegghengt servant og gulvstående toalett.



Utført delvis dreneringsarbeid ved inngangsparti i 2018 (gravd opp og lagt dreneringsslange, lagt betongfliser).



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje fra 1997 på 37m². Garasjen har elektrisk port fra 2019 og utvendig belysning er utstyrt med automatisk styring via skumringssenor. Installert strøm og belysning.



Fra eiendommen er det ca. 1,4 km til Kiwi Stavsjø med PostNord, og ca. 1,9 km til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.



Til Brumunddal er det ca. 10-15 min kjøretur og til Hamar er det ca. 25 min der det er gode togforbindelser til Oslo lufthavn, Lillehammer og Trondheim. Nærmeste bussholdeplass er Stavsjø Brænderi som ligger kun ca. 100 m fra eiendommen.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr: 586 Bnr: 82



Bygningssakkyndig

Reidar Ellingsen

Rapport kode: 269551

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026



Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reili68@hotmail.com
Telefon: 94039897





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (golv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.

Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.

Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320

"Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir

gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bygningssakkyndig - Reidar Ellingsen

Bygningssakkyndig

Faglig bakgrunn og kompetanse:

Jeg er bygg- og tømrermester, samt utdannet takstmann gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK).

Kombinasjonen av praktisk håndverkskompetanse og formell takstfaglig utdanning gir et solid grunnlag for vurdering av konstruksjoner, bygningsfysikk, utførelse og skadeårsaker.

Jeg deltar jevnlig i etterutdanning og fagkurs for å holde meg oppdatert på gjeldende regelverk, standarder og praksis.

Byggtekniske referansenivåer og relevante bransjenormer.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.

Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.

I forbindelse med tilstandsrapporter opptre vi som bygningssakkyndige.

Rapporten utarbeides av Takstmann Reidar Ellingsen på vegne av Søylen BSK AS.



Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600 eventuelt NS3424) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter NS 3940:2023. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell, ikke-destruktiv befarings og gjelder kun de forhold som er dokumentert på befaringsstidspunktet. Rapporten er ment som en informasjonskilde for potensielle kjøpere og gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringsstidspunktet. Rapportens vurderinger er kun ment som beslutningsstøtte, og kan ikke erstatte egen teknisk eller juridisk rådgivning. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt her. Takstmannen fraskriver seg ethvert ansvar for feil eller mangler som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befarings, eller som ligger utenfor rapportens omfang. Kjøper anses kjent med alle opplysninger som fremkommer tydelig i en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingsloven § 3-10. Takstmannens samlede ansvar for direkte økonomisk tap – herunder krav om erstatning eller prisavslag som følge av feil og mangler i rapporten – er uansett begrenset oppad til det honorar som er fakturert for utarbeidelsen av denne rapporten. Ovennevnte ansvarsbegrensning gjelder ikke dersom tapet følger av forsett eller grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dersom noen forhold i rapporten medfører tvil eller behov for avklaringer, anbefales det å innhente særskilt fagkyndig bistand før endelig handel eller beslutning.

Forutsetninger

Boligens byggeår legger også premisser for tilstand og forventninger. Det er viktig å forstå et byggverks behov for oppfølging og vedlikehold. Dette er et kontinuerlig arbeid som starter den dagen huset er ferdig bygget. Må det alltid bores hull for å undersøke våtrom? Hovedregelen er at det skal bores hull mot våtrom fra naborom eller fra undersiden for å måle fukt. Det undersøkes pronert mot ben mest belastede våtsonen som for eksempel dusjen. Dersom selgeren ikke ønsker at det bores hull, vil ikke tilstandsrapporten være i tråd med forskriften. Eiendommen selges fra dødsbo. Egenerklæringsskjema foreligger, men er utfyllt av arving/fullmektig (Torbjørn Jacobsen), som opplyser at han ikke har bebodd boligen de siste 12 måneder. Opplysningene vurderes derfor å være gitt på begrenset kjennskap til eiendommen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TG 1
23 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
17 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Oljetanker

Yttervegg

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 3
12 stk**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

40 000,-

Drenering

Drenering og fuktsikring

120 000,-

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

60 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

20 000,-

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:
Reidar Ellingsen
Opprettet: 21.02.2026
Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reili68@hotmail.com
Telefon: 94039897



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger	30 000,-
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	7 000,-

Bad

Overflater - Gulv	70 000,-
Overflater - Vegger	110 000,-
Overflater - Himling	35 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	40 000,-

Innvendige trapper

Innvendige trapper	10 000,-
--------------------	----------

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3 552 000,-

TG IU
2 stk

Yttertak

Utstyr på tak
Skorsteiner over tak

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Torbjørn Jakobsen **Rekvirert dato:** 20.02.2026

Besiktigelse

Til stede: Reidar Ellingsen
Torbjørn Jakobsen **Besiktigelsesdato:** 24.02.2026

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nesvegen 1149, 2353 Stavsjø

Kommunnr: 3411

Kommune: Ringsaker

Gnr
586

Bnr
82

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Lillian Jacobsen Fossum
Eierbrøk: 1/1

Kommentar til matrikelopplysninger

Hjemmelshaver er registrert som Lillian Jacobsen Fossum. Eiendommen omsettes som dødsbo, og egenerklæring er gitt av arving/fullmektig.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbok og matrikel, Statens Kartverk	21.02.2023	Innhentet
Tidligere takst	20.04.2017	Innhentet
Martikkelrapport	18.02.2026	Oversendt fra megler
Egenerklæringsskjema		Oversendt fra megler

Kommentar til dokumentkontroll

Eiendommen har adkomst via privat vei tilhørende gnr. 568, bnr. 16. Eventuelle rettigheter knyttet til adkomstforholdet er ikke kontrollert i forbindelse med denne vurderingen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 898
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Kartverket

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsen 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Tomtebeskrivelse

Terrenget på tomten fremstår, basert på observasjoner gjort på befaringsdagen, som hovedsakelig flatt. Tomten var snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten til å foreta en fullstendig vurdering av tomtens overflate, opparbeidelse og detaljerte terrengforhold. Beskrivelsen er derfor basert på synlige og overordnede observasjoner.

Det er etablert parkeringsmulighet på egen tomt ved garasje, samt biloppstillingsplass på boligens vestside med kapasitet for én bil, basert på visuelle observasjoner.

Det er registrert noe beplantning, herunder trær, langs tomtegrensen mot tilstøtende vei. Øvrig opparbeidelse og bruk av tomten kunne ikke vurderes fullt ut som følge av snødekke.

Det gjøres oppmerksom på at snødekket kan skjule forhold av betydning, og en fullstendig vurdering av tomten forutsetter snøfri befaring.

Bygninger på eiendommen

Hus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	1990	opplyst fra tidligere takst nytt kjøkken.
	2020	Rekvirent opplyser at det er byttet benkeplater på kjøkken.
	2021	Fjernet balkong foran soverom, ny kledning på yttervegg samt innvendig etterisolering av tre soverom (opplyst som ufaglært arbeid i egenerklæring)
	2021	oppussing av 3 soverom. Det ene soverommet mot sør er utvide. opplyst av rekvirent
	2021	nye garderobeskap på 3 soverom. opplyst av rekvirent
	1994	Noen nyere vinduer er satt in, er observert ut fra stimpling i glass.
	2013	Oppdatering av sikringsskap ut fra dokument i skapet.
	1980	opplyst tidligere takst etablert soverom i kjelleren.
	2018	Delvis dreneringsarbeid ved inngangsparti (gravd opp og lagt dreneringsslange, lagt betongfliser). Gjelder deler av boligen. (Oppløst i egenerklæring)



Kommentar til bygning

Det er opplyst av rekvirent at soverom på hovedplan mot sør er utvidet/ombygget i 2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesaksbehandling eller godkjenning av tiltaket.

Kjeller er ikke dokumentert godkjent for rom til varig opphold. Det er etablert rom i kjeller benyttet som soverom, men rommet er ikke dokumentert godkjent for dette formålet tilfredsstiller ikke krav. Det er opplyst fra tidligere takst dette er utført i 1980.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsen 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bygning 2

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1997	2019	Ny elektrisk garasjeport montert av Mjøsa Port og Montasje.opplyst i egenerklæring.





Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Kjeller	90	
1 etasje	101	27
Sum:	191	27
Sum BRA:	191	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Trapperom, fire boder, et soverom og et teknisk rom.
1 etasje	BRA-i: Vindfang, kjøkken med kammers, stue, bad, toalettrom, kjellernedgang og 3 praktiske soverom. BRA-e: 37 TBA: Terrasse

Kommentar til arealopplysninger

Et rom, benyttet som soverom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. Rommet er derfor ikke formelt godkjent som soverom, men inngår i BA som disponibelt rom. Terrassearealet er ikke kontrollmålt i forbindelse med befaringen grunnet snødekke. Eier opplyser at terrassearealet er ca. 25 m². Arealet er ikke kontrollmålt av takstmann og avvik kan forekomme.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betongkonstruksjon fra byggeår 1972, utvendig pusset. Grunnmur er synlig over terrengnivå.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Det er observert påfyllingsrør ved vegg. Det er ikke bekreftet om det er tilknyttet olje- eller parafintank.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrengforhold kunne ikke fullt ut vurderes grunnet snødekt mark. Terreng fremstår relativt flatt rundt bygningen.
fremstår relativt flatt rundt bygningen.
forhold kunne ikke fullt ut vurderes grunnet snødekt mark. Terreng fremstår relativt flatt rundt bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Redusert bortledning av overflatevann og økt belastning mot grunnmuren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av terreng ved snøfri forhold. Ved behov bør terrenget justeres slik at fall bort fra bygningen sikres.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

TG 1

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

TG 2

Oljetanker

Det er observert påfyllingsrør utvendig til fyringsolje. I egenerklæring opplyses det at det står oljefyringstank i eget rom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at tank er sanert eller fjernet, eller at det foreligger kommunal tillatelse til å la tank bli liggende. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuell miljømessig risiko.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare status for oljetank, herunder om tank er i bruk, tømt, sanert eller fortsatt inneholder olje. Dersom tank ikke er i bruk, anbefales det å sanere og fjerne tank i henhold til gjeldende regelverk. Arbeidet skal utføres av godkjent foretak. Dokumentasjon på utført sanering bør foreligge.

Bilder



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker, utvendig og innvendig stortsett pusset Fundamentering antas utført på komprimerte masser etter byggeskikk fra oppføring Stead tidspunktet. Kjelleråsgulv er utført som støpt betong plater på grunn

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste masser

TG 1

Fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt betongplate på mark.

TG 3

Grunnmur

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende), med hovedsakelig pusset overflate. Fundamentering antas utført på komprimerte, stedlige eller tilførte masser, i henhold til byggeskikk og vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert sprekker og avflassing av puss på grunnmur, tegn til fuktpåvirkning nederst på mur. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig konstruktive svekkelser.

Anbefalt tiltak:

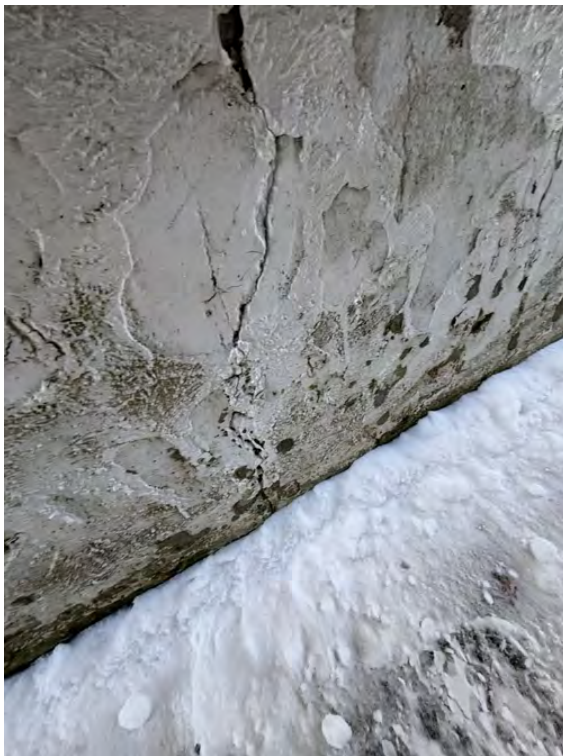
Sprekkene bør utbedres for å hindre fukt inntrengning og videre nedbrytning. Det anbefales også å overvåke situasjonen. Tiltak vurderes som vedlikeholdet .

Estimert kostnad:
40 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det anbefales å hente inn pristilbud fra kvalifisert fagperson for en mer eksakt kostnadsfastsettelse. Kostnadsestimat er basert på en overordnet vurdering av registrerte forhold og er av veiledende karakter.

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering antas i hovedsak å være fra byggeår 1972. Det er imidlertid opplyst i egenerklæring at det er utført delvis dreneringsarbeid ved inngangsparti i 2018. Øvrige drens-/fuktsikringsløsninger er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Det er videre registrert avskalling av puss saltutslag og fuktmerker på grunnmur innvendig. Indikative fuktmålinger med protimeter, viser forhøyede fuktutslag i murkonstruksjonen innvendig i kjeller. Målingene er indikative og bekrefter visuelle tegn til fuktpåvirkning. Kjeller fremstår som godt ventilert.

Årsak / Konsekvens:

Forholdet skyldes med høy sannsynlighet fuktinntrengning fra omkringliggende masser som følge av sviktende, redusert funksjon i drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Kontroll av drenering og fuktsikring anbefales. Tiltak må påberegnes, herunder etablering eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Videre anbefales utbedring av skadede overflater etter at årsak er utbedret.

Estimert kostnad:

120 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnaden er estimert. For nøyaktig pris må det hentes inn pristilbud.

Levetider

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D

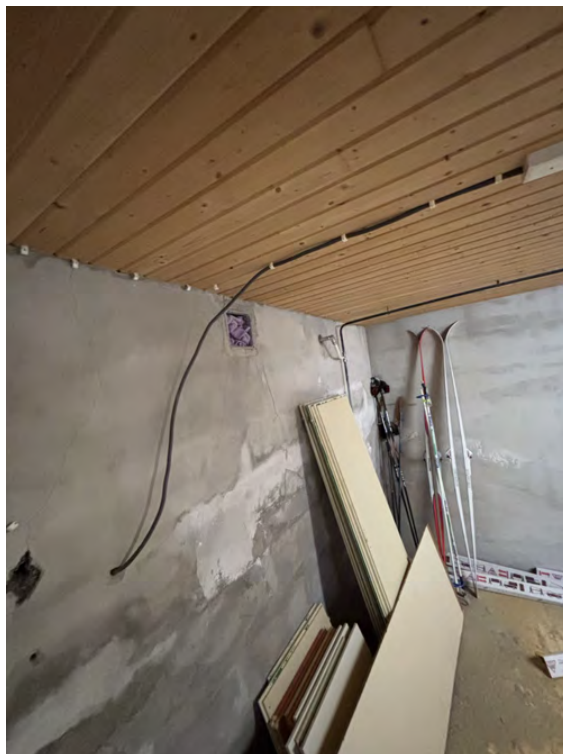
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder





Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg er oppført i tre konstruksjon fra bygård isolert med 10 cm mineralull og utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegg er oppført i trekonstruksjon isolert med mineralull. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik på befaringsdagen.

TG 2

Kledning

Trekledningen fremstår med normal elde og slitasje i forhold til byggeår, med stedvis værpåvirket og svekket overflatebehandling. Det er registrert enkelte lokale skader samt mindre råteskader. Kledningen er ikke luftet bak kledningsbordene. Dette vurderes å være i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet (1972). Det er opplyst i egenerklæring at deler av yttervegg ved soveromsfasade er kledd om i 2021, og at vegg er etterisolert innvendig i forbindelse med dette arbeidet.

Årsak / Konsekvens:

Manglende lufting gir økt risiko for fuktopphopning i kledningen, noe som kan redusere levetiden og bidra til utvikling av lokale råteskader. Kombinasjonen av værpåvirkning, svekket overflatebehandling og små

Nesvegen 1149

2353 Stavsjo

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjellergrata 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



skader kan over tid medføre ytterligere nedbrytning og behov for utskifting av kledningsbord.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vask og vedlikehold av kledning. Lokale skader og mindre skadet trevirke bør skiftes ut. Ved bytte av kledning anbefales det å utføre denne etter dagens regler og etablere lufting

Levetider

Godt vedlikeholdt trekledning har forventet levetid på 40 til 50 år.

Bilder



**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av vinduer fra ulike perioder.

Flere vinduer er av nyere type med 2-lags isolerglass og hvitmalt karm. Enkelte isolerglass er merket med produksjonsår 1994. Vinduer i karnapp er med 2-lags isolerglass, eksakt produksjonsår er ukjent, men de fremstår ikke fra byggeår.

Vinduer i kjeller, bad, toalettrom samt enkelte terrassedører er av eldre type med koblet glass og fremstår fra byggeår.

Terrassedører fra stue og kjøkken samt boddør fremstår som eldre konstruksjoner. Det er montert nyere ytterdør med glassfelt i øvre del og sidefelt med glass.

Vinduene består av en kombinasjon av faste karm og åpningsvinduer.

Vurdering / Avvik**TG 3****Vinduer og ytterdører**

Det er registrert vinduer i kjeller som ikke lar seg åpne ved normal bruk. Dette innebærer funksjonssvikt.

Videre er det registrert vinduer og terrassedører med aldersrelatert slitasje, herunder avflassing av maling, slitasje på overflatebehandling og redusert funksjon ved åpning og lukking.

Vannrette beslag i metall over vinduer har flassing og slitasje i overflatebehandling.

Flere vinduer og terrassedører er fra byggeår 1972 og har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Ved ytterdør er det observert synlig membran eller tettesjikt i overgang mellom dørterskel og utvendig dekke. Membran fremstår eksponert i forkant.

Detaljløsningen var snødekt ved befaring, og full vurdering av utførelse og tetthet kunne derfor ikke verifiseres.

Årsak / Konsekvens:

Vinduer og terrassedører fra byggeår 1972 har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert funksjonssvikt ved enkelte kjellervinduer som ikke lar seg åpne, samt aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov på flere vinduer, terrassedører og tilhørende beslag. Avvikene vurderes å skyldes naturlig nedbrytning av materialer over tid, jf. levetidsbetraktninger i SINTEF Byggforsk 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting. Utførelse med synlig og eksponert membran i overgang ved ytterdør kan være en sårbar konstruksjonsdetalj. Slike overganger er utsatt for fuktpåvirkning fra nedbør, snø og ismelting, og korrekt utførelse er viktig for å hindre fuktopptak i konstruksjonen.

Løsningen vurderes som en konstruksjon med usikker fuktsikring.

Anbefalt tiltak:

Vinduer med registrert funksjonssvikt må påregnes utskiftet for å gjenopprette normal funksjon.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:
Reidar Ellingsen
Opprettet: 21.02.2026
Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråsen 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reili68@hotmail.com
Telefon: 94039897



Øvrige vinduer, terrassedører og beslag med registrert slitasje og vedlikeholdsbehov anbefales vedlikeholdt, herunder overflatebehandling og justering, for å opprettholde funksjon og begrense videre nedbrytning. Det anbefales nærmere kontroll av utførelse ved snøfrie forhold for å verifisere korrekt avslutning og tetthet av membran og tilslutning mot ytterdør. Eventuelle mangelfulle løsninger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Estimert kostnad:
60 000,-

Levetider

SINTEF Byggforsk 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, hvor forventet levetid for vinduer og beslag normalt er ca. 20–40 år, avhengig av type og vedlikeholds nivå.

Bilder



Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897





Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrassekonstruksjonen fremstår utført i trekonstruksjon med terrassebord av trykkipregnet trevirke. Konstruksjonen er oppbygget med bjelkelag i trekonstruksjon som er understøttet av dragere og bærepunkter.

Under terrassekonstruksjonen er det etablert bærepunkter med søylepunkter. Søylepunktene fremstår utført med forskaling av sementbaserte rør (eternitrør) fylt med betong. Bjelkelaget er understøttet av dragere som overfører last til disse bærepunktene.

Rekkverk er utført i trekonstruksjon med stående bord og topprekke i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm. Det er montert spileledning (skjørt) rundt deler av terrassens underside.

Terrassen har utgang fra stue og det er etablert trapp fra terrasse ned til terreng.

Det ble under befaringsobservasjon at terrassebord, bærekonstruksjon og bærepunkter i hovedsak var snødekket, noe som begrenset muligheten for full visuell kontroll av konstruksjonen.

Terrassen er orientert mot sør og vender mot vei.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er fundamentert på søylepunkter hvor det er observert forskalingsrør som fremstår som eternitrør. Eternitt kan inneholde asbest, som er et helse- og miljøfarlig materiale, og dette anses som et vesentlig avvik fra dagens referansenivå, jf. NS 3600:2018 pkt. 22.

Det er observert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Slike skjevheter er ikke uvanlig for denne type konstruksjon og alder. Terrassen fremstod med normal bruksmessig funksjon på befaringsdagen basert på visuelle observasjoner.

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte nivå, men dette vurderes å være i henhold til byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens nivå så lenge konstruksjonen ikke bygges om eller endres vesentlig.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til TG 3 er observert bruk av eternitrør i fundamentering av søylepunkter. Eternitt kan inneholde asbest og anses som et helse- og miljøfarlig materiale etter dagens referansenivå.

Registrerte skjevheter vurderes å være relatert til naturlige bevegelser og belastninger i konstruksjonen over tid

Anbefalt tiltak:

Terrassen fungerer med registrerte skjevheter, men justering og oppretting bør vurderes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Det anbefales å få vurdert eternitrør av kvalifisert fagperson ved fremtidig ombygging, rehabilitering eller riving, da materialet kan inneholde asbest og krever særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk.

Det anbefales videre å foreta nærmere undersøkelse av terrassekonstruksjonen når forholdene ligger til rette for dette, for å

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsen 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



avdekke eventuelt vedlikeholdsbehov og tilstand på bærekonstruksjon, fundamentering og øvrige konstruksjonsdeler.

Tiltak.

Oppgradering av rekkverkshøyde er normalt ikke påkrevd så lenge terrassen ikke bygges om, men må påregnes vurdert ved eventuell ombygging eller vesentlig endring av konstruksjonen.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det er satt en symbolsk kostnad, da det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle kostnader vil være knyttet til fremtidig vedlikehold eller eventuell ombygging.

Bilder





Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler i tre og undertak av bord. Konstruksjonen er i henhold til vanlig byggemåte fra byggeår (1972).

Det er isolert med ca. 15 cm mineralull i etasjeskillet mot underliggende etasje.

Det er etablert lufting via åpninger i gesims og ventiler i gavlvegger, noe som bidrar til ventilering av takkonstruksjonen.

Ved visuell besiktigelse ble det ikke observert svekkelser, deformasjoner eller skader på konstruksjonen

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er utført som saltak og er tekket med takstein. Taktekking antas å være fra byggeår.

Taksteinen er lagt på tradisjonell måte over undertak og trekonstruksjon. Det er montert takrenner og nedløp for bortledning av overvann. Gavlvegger har ventiler for lufting av takkonstruksjonen.

Beskrivelsen er basert på visuell besiktigelse fra bakkenivå. Takflatene var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for full kontroll av tekkingen. Det ble ikke observert synlige skjevheter eller deformasjoner fra dette nivået.

Årsak / Konsekvens:

Taktekking med takstein antas å være fra byggeår og har derfor oppnådd en høy alder. Takstein har en forventet levetid på ca.30–60 år, og aldersmessig slitasje må forventes som følge av langvarig eksponering for vær og temperaturpåkjenninger. Dette kan over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for skader og lekkasjer.

Vurderingen er basert på visuell besiktigelse fra bakkenivå. Takflatene var snødekket på befaringsdagen, og taktekkingen ble derfor ikke kontrollert i detalj. Resterende brukstid er usikker, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere taktekking når takflatene er snøfrie, slik at tilstanden på takstein, beslag og gjennomføringer kan vurderes.

Taktekking har en forventet levetid på ca.30–60 år. På grunn av alder er resterende levetid usikker, og vedlikehold samt utskifting må påregnes. Tidspunkt for utskifting vil avhenge av takets faktiske tilstand.

TG IU

Utstyr på tak

Er ikke mulig å undersøke på grunn av mye snø på taket. Nærmere undersøkelse må gjøres da det lar seg gjøre.

TG IU

Skorsteiner over tak

Det er observert fra bakken at skorsteinen er plate beslått. Det er ikke mulig grunnet snø og foreta inspeksjon. Det må foretas undersøkelse da det lar seg gjøre.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp er utført i svart lakkerte stålelementer. Utførelsen er i henhold til vanlig byggemåte fra byggeår (1972).

Årsak / Konsekvens:

Takrenner og nedløp har en forventet levetid på ca. 30–50 år, avhengig av vedlikehold og klimabelastning. Basert på alder har komponentene oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert, og resterende levetid er usikker. Det ble ikke observert synlige tegn til svekkelser eller skader under befaringen.



TG 2

Beslag

Det er montert beslag ved takfot og på vindskier i svart lakkert utførelse. Beslagene er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Beslag har en forventet levetid på ca.30–50 år, avhengig av materiale og vedlikehold. Basert på alder har beslagene oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert, og resterende levetid er usikker. Det ble ikke observert synlige tegn til svekkelser eller skader under befaringen.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av beslag bør påregnes som følge av alder. Det anbefales at beslag skiftes samtidig med fremtidig utskifting av takteking for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv i kjeller er hovedsakelig utført som betonggulv mot grunn. I deler av kjelleren er gulv foret opp med overliggende konstruksjon og overflate av laminat og teppe. Oppforede gulvkonstruksjoner er etablert på betonggulv mot grunnmur.

Det er foretatt fuktmålinger som indikerer forhøyede fuktverdier i tilstøtende ytterveggskonstruksjoner. Oppforede gulv mot betong kan være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, spesielt i kjellere fra byggeperioden.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjonen avviker fra anbefalte byggemetoder etter dagens byggeskikk, hvor organiske materialer normalt ikke skal ha direkte kontakt med eller ligge nær fuktutsatte betongkonstruksjoner mot grunn, jf. anbefalinger i SINTEF Byggforskserien.

Forholdet vurderes til TG2 – vesentlig avvik, jf. NS 3600, da det er påvist fukt og foreligger økt risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å:

- overvåke fuktforholdene i konstruksjonen
- sikre god ventilasjon og stabile innvendige klimaforhold
- ved oppgradering eller renovering anbefales det å fjerne oppforede gulvkonstruksjoner og etablere fuktsikker løsning tilpasset kjeller mot grunn.

**TG 3****Overflater - Vegger**

Vegger i kjeller består hovedsakelig av synlig betong/grunnmur. Det er registrert saltutslag på grunnmursvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. I rom benyttet som soverom er yttervegg mot grunnmur utført og kledd med innvendige plater/panel. Det er ikke foretatt fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Registrerte saltutslag og øvrige fuktforhold i kjelleren viser at grunnmurskonstruksjonen er fuktpåvirket. Utførte vegger med organisk materiale mot fuktutsatt grunnmur vurderes som en meget risikoutsatt konstruksjon, da det foreligger høy sannsynlighet for skjulte fuktskader og biologisk nedbrytning over tid.

Drenering er vurdert til TG3 (se punkt Drenering), noe som ytterligere øker risikoen for fuktpåvirkning av konstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep. På bakgrunn av registrerte forhold vurderes tilstanden til TG3.

Anbefalt tiltak:

Registrert fuktproblematikk må sees i sammenheng med svikt i drenering (se eget punkt). Drenering og utvendig fuktsikring må utbedres før innvendige tiltak gjennomføres.

Utførte vegg- og gulvkonstruksjoner mot grunn bør åpnes og kontrolleres ved rehabilitering, og fuktskadede materialer må påregnes utskiftet.

Fuktsikker løsning må etableres ved eventuell oppgradering av kjelleren. Skadede overflater må utbedres etter at årsak til fukt er utbedret.

Estimert kostnad:**30 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

pris er estimert . For nøyaktig pris må det innhentes pris tilbudt på jobben.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling av panel.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

trappegang, bod og rom benyttet som soverom er gulv oppført med tilfarerkonstruksjon på betong mot grunn. Overflater består av laminat og teppe. Oppbygning, materialvalg og eventuell fuktsikring i konstruksjonen er ukjent.

Det er registrert fuktindikasjoner i råbetonggulv i kjelleren ved måling med Protimeter. Videre er det registrert saltutslag på grunnmursvegger. Drenering er vurdert til TG3 (se eget punkt).

Årsak / Konsekvens:

Oppførte gulv på betong mot grunn i kjeller vurderes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt. Registrerte fuktindikasjoner i råbetong og saltutslag på grunnmur viser at kjelleren er fuktpåvirket.

På bakgrunn av øvrige fuktforhold i kjelleren og sviktende drenering vurderes de oppførte gulvene som risikokonstruksjoner med økt sannsynlighet for skjulte fuktskader og nedbrytning i konstruksjonen.



TG 3

Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep, og tilstanden av underliggende materialer er ukjent.

Forholdet vurderes til TG2 – vesentlig avvik, jf. NS 3600.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å:

- utbedre drenering rundt boligen som prioritert tiltak
- overvåke gulvkonstruksjonene med hensyn til fukt og skadeutvikling
- ved renovering anbefales det å åpne konstruksjonen for kontroll av tilstand
- etablere fuksikker løsning ved eventuell oppgradering av kjeller

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kjeller har ventiler i grunnmur som bidrar til luftutskifting og generell ventilerings av kjellerarealet. Øvrige kjellerrom fremstår med tilfredsstillende mulighet for naturlig ventilasjon.

Rom benyttet som soverom har begrenset ventilasjon og mangler tilfredsstillende luftutskifting.

Årsak / Konsekvens:

Ventilasjonen i kjeller vurderes generelt som tilfredsstillende. I rom benyttet som soverom er ventilasjonen ikke tilstrekkelig, noe som medfører økt risiko for dårlig innelima og fuktbelastning.

Ventilasjonsforholdene i dette rommet vurderes ikke å gi tilfredsstillende funksjon for varig opphold. Forholdet vurderes til TG3 – alvorlig avvik, jf. NS 3600.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i soverommet som sikrer tilfredsstillende luftutskifting, eksempelvis ved montering av ventil i yttervegg eller annen egnet løsning.

Inntil tilfredsstillende ventilasjon er etablert, er rommet ikke egnet til varig opphold.

Estimert kostnad:
7 000,-

Kommentar til estimert kostnad:
kostnad er kun estimert. Det bør henges in pris tilbud.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

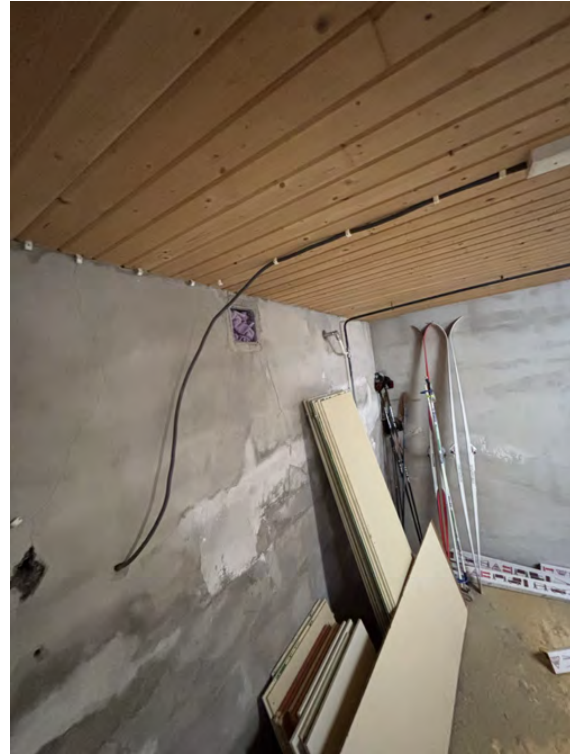
E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder





Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er fra byggeår (1972).

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene har våtromsplater. Himling er utført med malte plater.

Badet er utstyrt med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Synlige vann- og avløpsrør er av eldre utførelse.

Rommet har ventilasjon via ventil i himling og vindu. Oppvarming via stråleovn på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Gulv i bad er belagt med vinylbelegg. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og fallforhold på gulv er ikke kontrollert. Vinylbelegg har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Belegget har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Materialet vil med økende alder få redusert tetthet og funksjon, noe som øker risikoen for svikt i tettesjikt og fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Overflaten har passert forventet levetid, og funksjon kan ikke lenger påregnes over tid.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av gulvoverflater og etablering av nytt våtromsgulv med godkjent tettesjikt anbefales. Fallforhold til sluk må etableres i henhold til gjeldende byggt tekniske forskrifter for å sikre tilfredsstillende avrenning og fuktsikring. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:**70 000,-**

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 3**Overflater - Vegger**

Respatexplater har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Platene har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Det ble observert åpninger og utettheter i plateskjøter og overganger. Funksjonen som fuktbeskyttelse anses derfor ikke å være ivarettatt.

Årsak / Konsekvens:

Veggoverflater med respatexplater er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert. Det er observert åpninger og utettheter i skjøter og overganger, noe som gir redusert fuktsikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full oppgradering av badet med etablering av nye vegger med godkjent fuktsikring. Tiltaket bør sees i sammenheng med rehabilitering av øvrige våtromsoverflater for å sikre en helhetlig og varig løsning.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:**110 000,-**

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 3**Overflater - Himling**

Himlingen er fra byggeår (1972) og er malt. Det ble observert tegn til fuktpåvirkning i overflaten. Himlingen har oppnådd høy alder, og malte overflater har begrenset motstand mot fukt over tid. Den observerte fuktpåvirkningen indikerer fuktbelastning, og resterende levetid er usikker.

Årsak / Konsekvens:

Himlingen er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Fuktpåvirkning skyldes normalt kondens, høy fuktbelastning og aldring av overflater. Med økende alder reduseres overflatens motstand mot fukt.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av himling må påregnes som følge av alder og fuktbelastning. Tiltaket bør sees i sammenheng med en helhetlig oppgradering av badet.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:**35 000,-**

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtromsbelegget er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Membran/våtromsbelegget har en forventet levetid på ca. 20–30 år, brukstid er passert. Funksjonen som fuktbeskyttelse kan ikke lenger påregnes, og det foreligger økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Resterende levetid er usikker.



Anbefalt tiltak:

Full oppgradering av badet anbefales, med etablering av nytt membran for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Estimert kostnad:

40 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Avløpsrør og sluk er fra byggeår. Sluket er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll under befaringen. Komponentene har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Tilstanden vurderes som usikker, og det foreligger økt risiko for slitasje, utettheter og redusert funksjon.

Anbefalt tiltak:

Badet står foran full oppgradering. Det anbefales utskifting av sluk og avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av badet.

TG 2

Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via ventil/avtrekk fra byggeår. Naturlig ventilasjon var vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Ved befaring ble det observert at ventilasjonen i rommet er begrenset

Årsak / Konsekvens:

Begrenset ventilasjon medfører redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Dette kan over tid føre til fuktskader og svekkelse av materiale

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon i rommet og sørge for tilluft.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Baderomsinnredningen er fra byggeår og består av servant med underskap og overskap med speil. Det er etablert tilkobling for vaskemaskin med vann- og avløpstilknytning.

Det er montert dusjkabinett av nyere dato. Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere opplysninger om installasjonstidspunkt

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll ble utført med fuktmåleapparat (Protimeter) i tilstøtende vegg fra gangen. Ingen fukt ble påvist ved denne målingen.

Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår (1972). Rommet har gulvbelegg og vegger med plater.

Det er montert toalett av nyere type og veggmontert servant. Øvrig innredning er fra byggeår.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil og vindu. Det er montert stråleovn på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg

TG 1

Overflater - Vegger

Malte plater på vegg.

TG 1

Overflater - Himling

Malte himlingsplater.

TG 1

Ventilasjon

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil tilknyttet avtrekkssjakt. Naturlig ventilasjon var vanlig løsning på oppføringstidspunktet og vurderes å være i samsvar med referansenivå for byggets alder.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant med speil. Gulvmontert toalett av nyere type, basert på visuelle observasjoner.

Bilder



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminatgulv. Vegger har malte overflater og malt trepanel. Himlinger består av himlingsplater og malte flater. Kjøkken har slett, hvitmalt himling.

Tre soverom har laminatgulv, malte veggflater og himlingsplater. To av soverommene er opplyst av eier å være pusset opp i 2021, med nedforet himling og innfelte spotter og belysning.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og oppgraderinger, basert på visuell befarings.

Overflater – kjeller

Gulv: betonggulv. I enkelte rom er det lagt laminat og vegg-til-vegg-teppe.

Vegger:
Pusset mur, panel.

Himling:
Panel

Bilder





Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Benkeplatene er opplyst skiftet i ca. 2020. Det er montert fliser på vegg over benkeplate.

Det er montert nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps armatur med avstengning for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med keramisk koketopp og innbygget stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin er plassert i kjøkkeninnredningen, men er ikke integrert med kjøkkenfronter.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med laminat fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene har malte overflater med fliser over benkeplate. Overflatene er fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen har slett malt overflate fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør og avløpsrør er synlige under oppvaskkum. Vannrør til armatur og oppvaskmaskin vurderes å være fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet. Avløpsrør er utført i plastmateriale med vannlås og tilkobling for oppvaskmaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktsøkerinstrument i området under oppvaskkum, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på kontrolltidspunktet.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk ventilator med uttrekk via ventil i vegg.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er opplyst å være fra 1990-tallet, med benkeplater opplyst skiftet i ca.2020.

Innredningen inneholder oppvaskkum med ettgreps armatur, keramisk koketopp og innbygget stekeovn, samt plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ikke etablert fugging mellom benkeplate og vegg.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke observert skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og inngår ikke i vurderingen.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra byggeår, isolert med mineralull.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Det er foretatt måling av gulvets planhet med laser. Det er registrert totalt planhetsavvik på inntil ca. 1,0 cm i stue og gang. På kjøkken er det målt totalplanhetsavvik på ca. 2,7 cm, med lokalt avvik på ca. 8 mm over 2 meters målelengde. På soverom er det målt totalplanhetsavvik på ca. 1,0 cm, med lokalt avvik på ca. 1,2 cm.

Målingene indikerer avvik i planhet som erfaringsmessig kan forekomme i trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra byggeår. Det ble stedvis registrert knirk i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Planhetsavvikene vurderes å skyldes naturlige setninger, krymp og deformasjoner i trebjelkelag fra byggeår (1972). Slike avvik er vanlig forekommende i eldre konstruksjoner. Avvikene kan medføre skjevheter i gulvflater og kan ha betydning ved legging av nye gulv eller montering av innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon eller bæreevne slik forholdet fremstår ved befaringen. Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser mellom konstruksjonsdeler, som bjelkelag, undergulv eller gulvoverflate. Forholdet

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



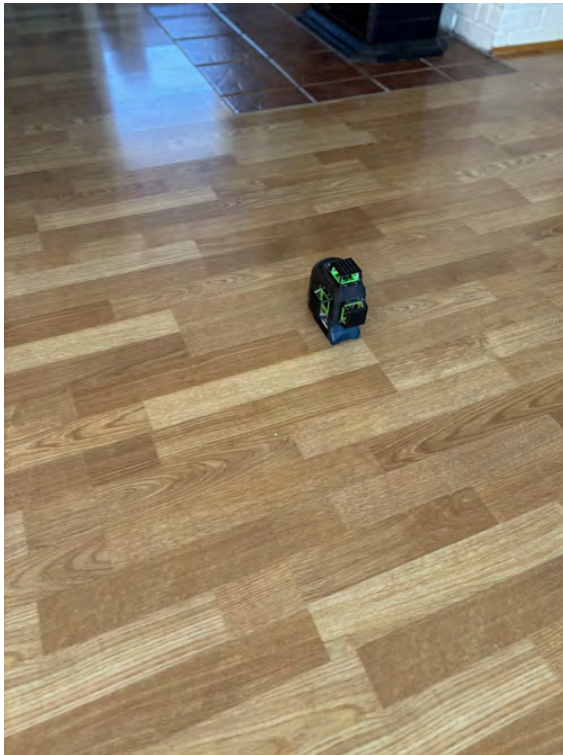
kan også være relatert til laminatgulvets bevegelser mot underlaget. Det er ikke mulig å fastslå eksakt årsak uten destruktive inngrep. Forholdet er vanlig forekommende i boliger med trebjelkelag og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

Anbefalt tiltak:

Tiltak anses ikke som teknisk nødvendig under dagens forhold. Utbedring av planhetsavvik vil normalt innebære omfattende inngrep i bjelkelaget og tilhørende konstruksjoner, og vurderes som lite økonomisk rasjonelt.

Tiltak kan eventuelt vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ved utskifting av gulvoverflater, dersom det samtidig er ønskelig å forbedre planheten. Tiltak anses ikke som teknisk nødvendig. Eventuell utbedring vil normalt innebære demontering av gulvoverflater og etterstramming eller innfesting av undergulv. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig utskifting av gulvoverflater.

Bilder





Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 3

Innvendige trapper

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon fra byggeår (1972). Trappen har lakkerte treoverflater i trinn, vanger og rekkverk med spiler i tre.

Trappen forbinder boligens etasjer. Utførelse, materialbruk og utforming er i henhold til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Referansenivå for vurderingen er byggeår 1972.

Årsak / Konsekvens:

Manglende håndløper på vegg, åpninger over 10 cm i rekkverk/trinn og en manglende spile medfører betydelig redusert personlig sikkerhet.

Fallrisiko: Det er økt fare for fallulykker ved ferdsel i trappen, spesielt for eldre og bevegelseshemmede som mangler støtte (håndløper).

Barnesikkerhet: Åpninger i rekkverk og mellom trinn som overstiger 10 cm, samt den manglende spilen, innebærer en reell risiko for at små barn kan falle igjennom eller sette seg fast.

Avvik fra standard: Selv om trappen er utført i henhold til byggeskikk i 1972, tilfredsstiller den ikke dagens krav til sikkerhetsinnretninger i bolig, noe som utløser TG3 i henhold til NS 3600:2018.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre de registrerte sikkerhetsavvikene og bringe trappen opp til et tilfredsstillende nivå, anbefales følgende:

Montering av håndløper: Det bør etableres en fast håndløper langs vegg i hele trappens løp for å sikre trygg ferdsel og nødvendig støtte.

Barnesikring: For å hindre fallulykker må den manglende spilen erstattes. Videre anbefales det å redusere åpningene i rekkverket og mellom trappetrinnene til maksimalt 10 cm.

Oppgradering vs. forskriftskrav: Det presiseres at trappen er fra byggeåret og at det ikke foreligger et formelt krav om etteroppfølging av dagens tekniske forskrifter (TEK) for eksisterende bygg. Tiltakene er imidlertid nødvendige for å fjerne den registrerte sikkerhetsrisikoen som ligger til grunn for tilstandsgraden.

Estimert kostnad:

10 000,-

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Det er montert kombi ildsted for ved og parafin i boligen. Alder og installasjonstidspunkt er ukjent. Det er etablert parafintank i kjeller med påfyllingspunkt.

Ildstedet er plassert på ubrennbart underlag med fliser i henhold til branntekniske krav.

Årsak / Konsekvens:

Ildstedet er av eldre type med ukjent installasjonstidspunkt og tilstand. Eldre ildsteder kan ha redusert virkningsgrad og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til utslipp og energieffektivitet. Manglende dokumentasjon og funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført kontroll og funksjonstest av ildstedet av kvalifisert fagperson eller feiervesen for å avklare tilstand og sikker bruk.

Ved eventuell utskifting anbefales installasjon av nytt, rentbrennende ildsted, som gir bedre energieffektivitet, lavere utslipp og er i samsvar med dagens krav.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er adkomst til loft via loftsluke i himling fra soverom.

Loftet er ikke gulvbelagt. Det er isolert med ca. 15 cm mineralull i bjelkelaget mot underliggende etasje.

Ved befaring fremstod loftet som tørt og luftig. Det ble ikke observert tegn til fukt, skader eller spor etter skadedyr.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken, soverom, entre.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er etablert et soverom i kjeller. Rommet har vindu, men dette har ikke tilstrekkelig størrelse eller utforming til å tilfredsstille krav til rømningsvei. Det foreligger heller ingen alternativ rømningsvei fra rommet.

På bakgrunn av manglende tilfredsstillende rømningsvei vurderes rommet ikke å oppfylle krav til rom for varig opphold og er ikke dokumentert godkjent for dette formålet

Dagslysflate

Rommene har gode dagslysflater (vinduer). Oppholds rom i kjeller (soverom) oppfyller ikke kravene.

Takhøyde

Det er god himlingshøyde i alle rom.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:
Reidar Ellingsen
Opprettet: 21.02.2026
Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reil68@hotmail.com
Telefon: 94039897



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger i huset.

Vurdering / Avvik

Radon

Det foreligger ingen radonmåling

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Oppvarming generelt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er etablert elektrisk gulvvarme basert på folievarme i tre soverom. Løsningen er opplyst å være termostattstyrt og installert i forbindelse med oppgradering av rommene i 2021

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Innredning i 1.etasje. Det er montert nye garderobereskap i tre soverom. Garderobeløsningene var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet, og det manglet enkelte dører, innredning og justering av skyvedører.

Garderobereskapene er derfor ikke tilstandsvurdert og omtales kun som en beskrivelse basert på observasjoner ved befaringen.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Byggeår for utvendige trapper og rekkverkskonstruksjoner er ukjent. Basert på materialbruk, utførelse og visuell tilstand vurderes konstruksjonene å være av nyere dato enn boligens opprinnelige byggeår.

Konstruksjonene er utført i trykkimpregnert trevirke, som indikerer oppføring eller utskifting i senere tid.

Vurdering / Avvik

TG 3

Årsak / Konsekvens:

Byggeår for utvendige trapper og rekkverk er ukjent, men konstruksjonene fremstår å være av nyere dato basert på materialbruk og utførelse. Ved nyere oppføring eller utskifting bør sikkerhetsnivå

tilsvarende gjeldende krav legges til grunn, jf. Byggt teknisk forskrift (TEK17) som referansenivå.

Det mangler trapp ved en av boligens utganger. Dette medfører funksjonssvikt og økt risiko for fall ved bruk av utgangen. Forholdet vurderes til TG3 – alvorlig avvik, jf. NS 3600.

Rekkverk på terrasse/trapp er målt til ca. 0,80 m. Dette er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå

Anbefalt tiltak:

Det må etableres trapp ved utgang hvor dette mangler for å sikre trygg og funksjonell adkomst til terreng. Ny trapp skal utføres i henhold til dagens krav til sikkerhet og utforming, herunder krav til trinn, bredde, håndløper og rekkverk, jf. Byggt teknisk forskrift (TEK17).

Oppgradering av eksisterende rekkverk kan vurderes for å oppnå økt personsikkerhet, men dette er ikke et absolutt krav dersom konstruksjonen er oppført etter tidligere regelverk.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Gjelder bygging av ny trapp.

Bilder



Mangler trapp





Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er montert kombiovn ved/parafin. Det er videre observert parafintank plassert i vegg ved nedgang til kjeller, samt påfyllingsrør i terreng. Ovnens og tilhørende anleggstilstand og funksjon er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om installasjon, bruk eller eventuell sanering av nedgravd tank.

Det er montert varmtvannsbereder i teknisk rom i kjeller, med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er produsert av Oso. Basert på visuelle observasjoner av utførelse og tilkoblinger fremstår berederen som nyere type, men eksakt installasjonsår er ikke kjent.

Stoppekran og vannmåler er plassert i bodrom i kjeller. Installasjonene var tilgjengelige og synlige ved befaring.

Vurderingen av de tekniske anleggene er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt under befaring. Det er ikke foretatt demontering, funksjonstesting eller tekniske målinger av anleggene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Hovedvannledning inn til boligen er ført til bodrom i kjeller, hvor det er montert vannmåler og hovedstoppekran. Hovedvannledning fremstår som utført i metall, trolig galvanisert stål, fra byggeår 1972, basert på visuelle observasjoner.

Innvendige vanninstallasjoner består av rør fra byggeår samt eventuelle senere utskiftede komponenter. Vanninstallasjonene fremstod med normal funksjon ved befaring, og anlegget fungerte som tiltenkt basert på visuelle observasjoner.

Stoppekran og vannmåler var tilgjengelig og plassert i bodrom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Vanninstallasjonene har høy alder. Eldre vannrør har generelt økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og lekkasjeutvikling over tid, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaring.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da vanninstallasjonene fungerte som tiltenkt ved befaring. Som følge av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for svikt over tid, og jevnlig kontroll anbefales.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsinstallasjonene består av avløpsrør i plast fra byggeår, basert på visuelle observasjoner. Det er etablert stakepunkt i kjeller, og stakepunktet var tilgjengelig ved befaring.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller unormale forhold ved befaring. Avløpsinstallasjonene fremstod med normal funksjon og fungerte som tiltenkt basert på visuelle observasjoner.

Vurderingen er begrenset til synlige installasjoner. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Årsak / Konsekvens:

Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader over tid, selv om det ikke ble registrert tegn til dette ved befaring.



TG 2

Anbefalt tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Som følge av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for skader over tid, og installasjonene bør følges opp med jevnlig observasjon.

Varmtvannsbereder

Det er montert varmtvannsbereder i teknisk rom i kjeller, med kapasitet på ca. 200 liter og av merke Oso. Berederen er tilkoblet via stikkontakt. Eksakt installasjonsår er ikke kjent, men basert på visuelle observasjoner fremstår berederen som av nyere type.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold ved befaringsdag. Berederen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Etter dagens forskriftsnivå er det normalt krav om fast elektrisk tilkobling for denne type installasjon. Installasjonstidspunkt er ikke kjent, og utførelsen kan være i henhold til tidligere regelverk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at elektrisk tilkobling til varmtvannsberederen kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell. Ved behov bør tilkoblingen endres til fast tilkobling i henhold til dagens forskriftsnivå.

TG 2

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Det er montert kombinert ved- og parafinovn i stue, tilknyttet skorstein. Ovnens fremstår som eldre installasjon. Det er observert tilhørende parafintank plassert ved nedgang til kjeller.

Merke, installasjonstidspunkt og tilstand på parafindelen og tilhørende tank er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om installasjon, kontroll eller eventuell sanering av parafininstallasjonen.

Ovnens fremstod med normal visuell tilstand basert på observasjoner under befaring. Det er ikke foretatt funksjonstesting av ildsted eller parafindel.

Årsak / Konsekvens:

Kombinert ved- og parafinovn med tilhørende tank har ukjent tilstand, alder og dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vurdere fjerning av parafininstallasjonen og tilhørende tank, samt utskifting til nytt ildsted som oppfyller dagens krav til sikkerhet og funksjon. Eventuelle arbeider bør utføres av kvalifisert fagperson.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og i enkelte vinduer, i henhold til byggeskikk for oppføringstidspunktet i 1972. Det er i ettertid montert mekanisk avtrekk fra kjøkken i form av kjøkkenvifte.

Ventilasjonen fremstod med normal funksjon basert på visuelle observasjoner under befaring.

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Det er montert luft-luft varmepumpe av merke Toshiba, modell Daiseikai. Utvendig aggregat er montert på vegg utvendig og tilkoblet boligens elektriske anlegg. Eksakt installasjonsår er ikke kjent.

Varmepumpen var i drift på befaringsdagen og fremstod med normal funksjon ved at den avga varme til boligen.

Det er observert at varmepumpen er tilkoblet via stikkontakt utvendig. Etter dagens forskriftsnivå skal fastmontert teknisk utstyr normalt ha fast elektrisk tilkobling. Utførelse må imidlertid vurderes opp mot regelverk gjeldende på installasjonstidspunktet, som ikke er kjent

Årsak / Konsekvens:

Varmepumpen er tilkoblet via stikkontakt. Fastmontert teknisk utstyr skal normalt ha fast tilkobling til det elektriske anlegget etter dagens forskriftsnivå.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få vurdert tilkoblingen av kvalifisert elektrofaglig personell.

Bilder



Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897





Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 1997 og er fundamentert på helstøpt betongplate på grunn. Veggkonstruksjonen er plassert på et skift med upussede lecablokker over fundamentet.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trekledning. Det er hovedsakelig benyttet stående tømmermannskledning, med liggende panel i øvre del av gavlfelt. Kledningen er overflatebehandlet.

Det er observert at trekledning enkelte steder er ført langt ned mot terreng, med begrenset avstand mellom trekledning og terrengnivå. Dette kan medføre økt fuktbelastning på trekonstruksjonen over tid, avhengig av lokale fukt- og dreneringsforhold.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler i trekonstruksjon. Undertaket består av sutakplater, og taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i stål med sort overflate.

Garasjen er utstyrt med leddport i stål med elektrisk portåpner montert av Mjøsa Port og Montasje 2019

Det er dør i bakkant av garasjen. Det er observert slitasje og overflateavskalling på nedre del av dørblad, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg og har installert belysning. Utvendig belysning er utstyrt med automatisk styring via skumringssensor observert.

Garasjen er oppført som uisolert konstruksjon og fremstår som funksjonell til sitt formål.

Ved befaring var tak og deler av veggkonstruksjonen ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon grunnet snødekke. Dette gjelder spesielt vurdering av takteking, beslag, nedre del av yttervegger og overgang mot terreng. Forholdene begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av disse bygningsdelene. Nærmere inspeksjon garasjen anbefales når forholdene er snøfrie.

Det er innlagt elektrisk anlegg med lys og strøm.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2018, og beskrivelsen er basert på visuell observasjon uten nærmere tekniske undersøkelser.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D

2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder





Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra byggeår, samt nyere installasjoner basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt under befaring. Anlegget fremstår som en kombinasjon av åpent og skjult installasjonsmateriell.

Boligens hovedinntak er ført via loft, her sitter hovedsikringen, med videre fremføring til sikringsskap.

Sikringsskapet er plassert i bod i tilknytning til kjøkken og fremstår som nyere type. Skapet er utstyrt med automatiske sikringer, overspenningsvern og moderne strømmåler. Kursfortegnelse er tilgjengelig og stemmer overens med merking og sikringsoppsett, basert på visuell kontroll. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler og tilhørende arbeider.

Det er observert nyere elektriske installasjoner i boligen, herunder skjult elektrisk anlegg og etablering av varmekabler i tre soverom. Rekvirent opplyser at arbeidene er utført av autorisert installasjonsvirksomhet. Dokumentasjon for disse arbeidene ble ikke fremvist under befaring.

Det er videre observert kabelføring i kjeller som forsyner garasje.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1971	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Foreligger Inge opplysninger hjemmelshaver er død.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ja i følge rekvident
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		foreligger ingen dokumentasjon
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra byggeår, samt nyere installasjoner basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt under befaring. Anlegget fremstår som en kombinasjon av åpent og skjult installasjonsmaterieill.

Hovedinntaket til boligen er ført via loft her er hovedsikringen, med videre fordeling til sikringsskap plassert i bod i tilknytning til kjøkken. Sikringsskapet fremstår som av nyere type og er utstyrt med automatiske sikringer, overspenningsvern og moderne strømmåler. Kursfortegnelse er tilgjengelig og stemmer overens med merking og sikringsoppsett, basert på visuell kontroll. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler og tilhørende arbeider.

Det er observert nyere elektriske installasjoner, herunder skjult anlegg og etablering av varmekabler i tre soverom. Rekvirent opplyser at arbeidene er utført av autorisert installasjonsvirksomhet. Det ble imidlertid ikke fremvist samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for disse arbeidene under befaring. I henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12 skal det foreligge dokumentasjon for utførte installasjoner.

Det er videre observert kabelføring i kjeller som forsyner garasje, hvor kabelen ikke fremstår tilstrekkelig festet i hele sin lengde, basert på visuell observasjon. Kabelføringer skal være forsvarlig festet og ført i henhold til gjeldende installasjonspraksis, jf. NEK 400-5-52.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget, samt observerte forhold ved kabelføring, anbefales det at det gjennomføres en el kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell. Det anbefales videre at dokumentasjon for nyere elektriske arbeider fremskaffes. Det må monteres røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner uten funksjonstesting eller målinger av anlegget, jf. tilstandsanalysens mandat og begrensninger.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

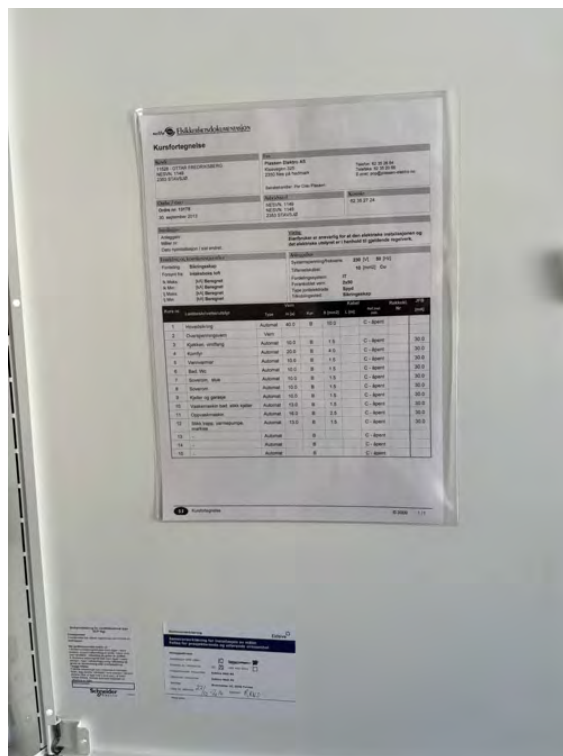
Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:
Reidar Ellingsen
Opprettet: 21.02.2026
Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reili68@hotmail.com
Telefon: 94039897



Bilder



Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:
Reidar Ellingsen
Opprettet: 21.02.2026
Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reili68@hotmail.com
Telefon: 94039897



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1972. Branntekniske løsninger, herunder rømningsveier og branncelleinndeling, er vurdert ut fra byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Boligen har røykvarslere i hver etasje i henhold til Forskrift
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Et pulverapparat
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Nesvegen 1149

2353 Stavsjo

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:
Reidar Ellingsen
Opprettet: 21.02.2026
Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: reili68@hotmail.com
Telefon: 94039897



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Nei	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er oppført i 1972. På oppføringstidspunktet gjaldt Byggeforskrift av 1969, hvor kravene til rømningsveier og brann-sikkerhet var mindre detaljerte enn i dagens forskrift.

Boligen har rømning til terreng via hovedytterdør, samt via terrassedør fra stue og terrassedør fra kjøkken/matbod. Disse løsningene gir alternative rømningsmuligheter fra hovedplan, og vurderes å være i samsvar med normalt sikkerhetsnivå og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er registrert et rom i kjeller som er innredet og benyttet som oppholdsrom. Rommet har ikke egen godkjent rømningsvei til terreng/utgang og tilfredsstiller dermed ikke krav til rømningssikkerhet for rom til varig opphold, verken etter byggeforskrift gjeldende på oppføringstidspunktet eller etter dagens krav i Byggt teknisk forskrift (TEK17)

Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann, da sikker evakuering ikke er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

Bilder



Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Hus

Det foreligger ikke tegningsgrunnlag eller ferdigattest for boligen. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne perioden, men innebærer at opprinnelig utførelse og godkjenning ikke kan verifiseres.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsen 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Garasje

Det foreligger ikke fremlagt tegninger, byggesaksdokumenter eller ferdigattest for garasjen. Det er foretatt kontroll mot kommunale arkiver per 26.02.2026, uten at det er funnet dokumentasjon på byggesaksbehandling eller godkjenning av tiltaket.

Manglende dokumentasjon innebærer at garasjens byggesaksstatus og godkjenning ikke kan verifiseres. Forholdet bør undersøkes nærmere hos kommunen dersom godkjenningsstatus ønskes avklart.

Signatur

Signatur

Lillestrøm - 27.02.2026

Sted - Dato

Reidar Ellingsen

BYGNINGSSAKKYNDIG REIDAR ELLINGSEN

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Torbjørn Jacobsen

Boligen

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

3411-568/82/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet balkong foran soverom, ny kledning yttervegg, innvendig etterisolering tre soverom.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Mjøsa Port og Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk garasjeport

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt dreneringsslange forrann inngangsparti. Lagt betongfliser.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Inngangsparti

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Renset og byttet filter i varmepumpe



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Det står en oljefyringstank i eget rom i kjeller.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Nytt lys i stue og kjøkken. Varme i gulv i soverom

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Egenerklæringssjema fra tidligere eier, samt tilstandsrapport av 04.07.2017
v. Nordbygg Takst AS - Jostein Engh, takstmann

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Nesvegen 1149

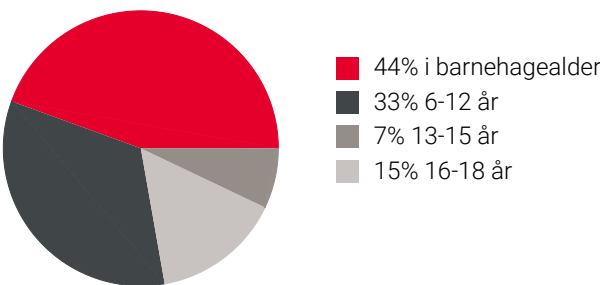
Offentlig transport

Stavsjø Brænderi Linje 614, 623	1 min	0.1 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min	13.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

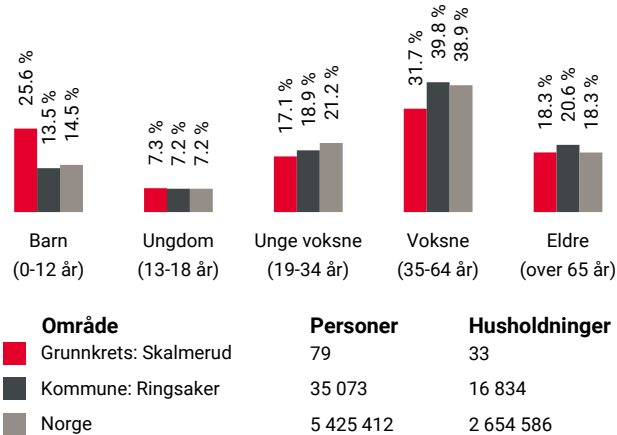
Skoler

Nes barneskole (1-7 kl.) 257 elever, 18 klasser	20 min	1.8 km
Nes ungdomsskole (8-10 kl.) 162 elever, 9 klasser	22 min	1.9 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	15 min	14 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	24 min	22 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

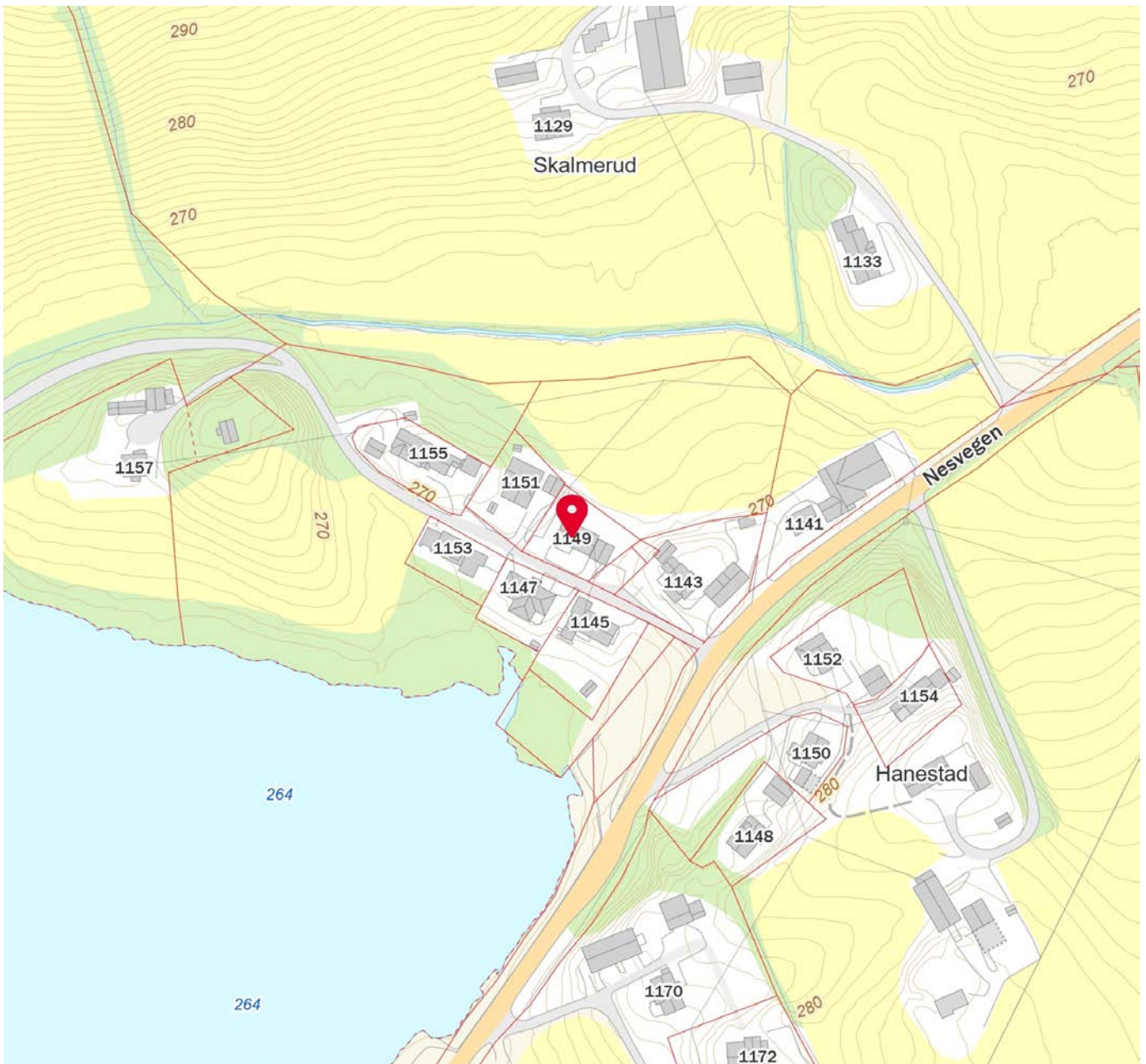
Nes barnehage (1-6 år) 132 barn	3 min	1.9 km
Årengen barnehage (0-5 år) 34 barn	8 min	8.1 km
Gaupen barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min	10.3 km

Dagligvare

Kiwi Stavsjø PostNord	16 min	1.4 km
Joker Tingnes Post i butikk, PostNord	9 min	9 km

Sport

Nes ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	20 min	1.8 km
Stavsjø stadion Fotball, friidrett	2 min	1.9 km
Trimrommet Stavsjø	6 min	





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Nesvegen 1149
2353 STAVSJØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen**Telefon:** 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre