

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 890,-
Total ink omk.: Kr 7 688 890,-
Selger: Gunnar Einmo
Gun Marit Jøntvedt Einmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 230/267 kvm
Tomtstr.: 658.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 413, bnr. 295
Oppdragsnr.: 1204250164

Velkommen!

Velkommen til Hovinbakken 11, en arkitekttegnet enebolig med mye god plass over tre etasjer. Med to bad, to stuer og fire soverom egner huset seg for familier. Her bor man stille og rolig, med nærhet til skoler, barnehage, lekeplass og flotte turområder. I kort gangavstand finner man både buss og tog. Huset er kledd med kraftig villmarkspanel, og et skjermet uteareal inkluderer to romslige terrasser.

Stuen er luftig med åpen himling, store vinduer og rentbrennende peis fra desember. Et flott kjøkken fra 2021 har mye oppbevaring og alle integrerte hvitevarer. Videre er det vaskerom, gjestetoalett og dusjrom med tilhørende badstuerom. Med boligen følger zipscreens, sentralstøvsuger, nyere robotklipper og elbillader fra 2024. Parkeringen er svært god; i eller utenfor en dobbelgarasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	98
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 267 kvm

TBA: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 kvm Hobbyrom, vindfang, entré, dusjrom, badstue, vaskerom, toalettrom, tre boder

BRA-e: 37 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad, spisestue

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Tre soverom, bad, bod, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm

2. etasje

7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

658.8 kvm

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hovin ved Fetsund i Lillestrøm kommune. Nabolaget oppleves stille og rolig, med kort vei til skoler, barnehager, gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kommunen har vakker natur som innbyr til friluftsliv, og i tillegg er det et variert og mangfoldig tilbud innen idrett og kultur.

Kulturskolen tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst. Boligen ligger nært flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved blant annet Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Det er nærhet til Øyeren naturreservat, og med bil tar det ca. 10 minutter til preparerte skiløyper på Hvalstjen.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar, Extra og Rema 1000. Ønsker du andre servicetilbud har Fet sentrum blant annet apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterforretning, treningssenter og flere helsetilbud. I tillegg er det en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum med bymessige fasiliteter, samt til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 9 minutters gange til Hovinhøgda barneskole. Østersund ungdomsskole ligger rett på andre siden av Glomma, og for videregående elever er det et godt utvalg av skoler i nærliggende byer. Nærområdene har også et godt utvalg barnehager, hvor Nerdrumshagen er den nærmeste.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Foss, som ligger ca. 4 min unna til fots. Går du i ca. 16 minutter kommer du til Nerdrum togstasjon. Med bil fra Hovin tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 15 min til Strømmen, 10 min til Sørumsand, 25 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Boligtilstand AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med tjærebeiset panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Malt glassfiberstrie. Malt panel. Pusset og malte overflater.
- Himling: Takessplater. Panel. Malt panel.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset dampetthet mot loftet. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.
- Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverket ved bruk av piggelektrode. Forholdet kan tyde på høy luftfuktighet som følge av begrenset lufting. Slike fuktverdier kan gi økt risiko for soppdannelse og fuktrelaterte skader. Det anbefales videre vurdering for å kartlegge årsak og eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert forhøyede fuktverdier på opptil rundt 22 vektprosent samt tydelig svertesopp/misfarging på undertaket, noe som indikerer kondenspåvirkning og mangelfull ventilasjon i kaldloftet. Dette kan føre til videre fuktbelastning, soppvekst og redusert materialkvalitet over tid, og tiltaket bør være å forbedre ventilasjonen og luftingen i loftsrommet, kontrollere gjennomføringer og isolasjon, samt følge opp utviklingen og rengjøre/behandle overflatene dersom fuktverdiene forblir forhøyede. Nærmere undersøkelser og jevnlig overvåking må påregnes. Kostnadsestimatet gjelder for bedring av ventilasjon i loftsrommet, ikke utskiftning av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Utvendige trapper

Konsekvens/tiltak

Treverket er fuktpåvirket, deformert og lokalt råtesvekket, noe som kan føre til økende skader, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid, og tiltaket bør være å skifte ut skadde bord, rense og behandle overflaten samt kontrollere

underliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Merk at estimerte kostnader gjelder lokalutskiftning av skadet treverk og ikke total utskiftning av trapp. Dersom underliggende konstruksjon er skadet kan ytterligere kostnader måtte påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.
- Det er ved hulltaking registrert diffusjonssperre/plast bak overflater. Plasten begrenser utluftingen fra grunnmuren og øker risikoen for fuktrelaterte skader i vegg.
- Det er målt over 20 vektprosent i treverket. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader, som potensielt kan ha oppstått skjult i konstruksjonen. Det bør derfor gjøres tiltak. Det bør vurderes å fjerne organiske materialer.

Konsekvens/tiltak:

Forhøyet fukt i bunnsvillen kan føre til soppvekst, materialnedbrytning og risiko for råteskader over tid, og tiltaket bør være å avklare årsaken til fukt, forbedre drenering eller tetting ved behov, samt tørke og følge opp området til normale verdier er gjenopprettet.

Estimert kostnad gjelder for fjerning av organiske materialer mot grunnmur, men punktet bør ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Terrengtet har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

- Lokale partier skråner inn mot boligen. Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak

Terrenget heller ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren, og enkelte partier skråner inn mot boligen, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktbelastning på muren, og tiltak bør være å justere terrenget slik at overvann ledes bort fra bygningen. Estimert kostnad gjelder for terrengjusteringer, men punktet bør ses sammenheng med punkt for drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell

Vurdering av avvik:

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

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Eventuelt vannsøl utenfor oppkanten til dusjsonen, har ikke mulighet til å renne mot sluket.

- Vinylbelegget er løst i dusjsonen. Dette kan føre til at vann renner på baksiden av vinylbelegget og ned i konstruksjonen.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Flere forhold som dør i våtsone, manglende fall, løst vinylbelegg i dusjsone og rundt sluk, rust i sluk, utilstrekkelig ventilasjon og en konstruksjon som har passert store deler av forventet levetid øker risikoen for fuktinntrengning og materialskader, og tiltak bør omfatte forbedret ventilasjon og tilluft, utbedring av tettesjikt og fallforhold samt planlagt fornyelse av utsatte bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

- Veggene er dekket med malt strie. Veggene har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingssystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er målt motfall i rommet. Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres. Det høyeste punktet på gulvet er midt i rommet, herfra er det fall både mot sluk og døren.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

TG3 er gitt på grunn av motfall fra sluket. Estimater er for å etablere nytt fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Kledningen er montert tett mot beslag. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll. Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen enkelte steder. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.
- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.
- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det er registrert sprekker i treverket. Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, og kan medføre behov for økt vedlikehold.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelig festet tett mot muren langs toppkanten alle steder hvor denne er synlig. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak plasten og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en toppliste og plasten bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmuren. Dette tyder på at dreneringen ikke leder bort nok vann og kan gi fuktig innneklima i rom under terreng. Årsak og tiltak bør kartlegges nærmere.

- Grunnmursplasten er stedvis avsluttet høyere enn terrenget. Plasten skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger. Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i plasten og redusert tetting mot fukt.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er skjevheter i gulvoverflatene i boligen, noe som kan sees i sammenheng med setningsskader. Dette gjør at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan måtte påregnes avretting for enkelte gulvtyper.
- Det er synlige riss i grunnmuren. Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørring og bør overvåkes for utvikling.
- Det er registrert horisontale sprekker grunnmuren. Horisontale sprekker tyder ofte på høyt jordtrykk eller underdimensjonert mur og bør overvåkes jevnlig for endringer. Nærmere undersøkelser bør påregnes for å kartlegge eventuelle tiltak.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.
- Det er hverken badstuovn eller belysning i rommet. Under befaringen ble det brukt som bod.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet. Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.
- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.
- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.
- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.
- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.
- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.
- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.
- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.
- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.
- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer

slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

For mer detaljert informasjon se tilstandsrapport utarbeidet av Boligtilstand datert 25.11.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Liten taklekkasje i 2011. Nytt tak i 2011 bestående av: Ny underlagspapp, nye sløyfer og lekter, ny takstein. Nye tak renner og nedløpsrør. Nye takstiger, helbeslag på pipe og luftpipe. Nye vindskier. Dokumentasjon på arbeidet finnes.

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

-Ja. Pipebrann i 2023. Pipeløp vil bli fornyet med stålrør og det vil bli satt inn ny rentbrennende innsats type Contura i7 eller i5 av firma Emmto AS, planlagt utført i desember 2025. Dokumentasjon på arbeidet vil forefinnes. Rapport fra feiervesenet finnes.

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

- Ja. Det har vært mus på loftet. Det er noen år siden dette ble observert. Det ble fanget 2 eller 3 stk. og ikke vært observert senere.

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

- Ja, kun av faglært. Etablert ny kurs til stekeovn i forbindelse med nytt kjøkken i 2021. Total oppdatering av sikringsskap i 2021. Tilkobling av ny Høiax smart varmt vanns bereder i 2022. Dokumentasjon på arbeidet finnes. Arbeid utført av Fetsund Elektro AS.

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

- Ja.

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

-Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Omexom Elsikkerhet AS på vegne

Elvia. Dokumentasjon (Tilsynsrapport) forefinnes.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Ny ladestasjon type Easee fra Elbilgrossisten ble montert i 2024. Arbeid utført på vegne av Elbilgrossisten. Dokumentasjon kan fremskaffes fra Elbilgrossisten.

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

- Ja, kun av faglært. Nytt tak, se under utettheter. Arbeid utført av HB Blikk AS.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Det er utført radonmåling for ca. 15 år siden. Ingen anmerkninger. Jeg har vært i kontakt med Lillestrøm kommune vedrørende dokumentasjon på denne målingen og avventer svar derfra.

Radonmåling

- År 2010. Verdi Ok.

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

- Ja. Anticimex utarbeidet tilstandsvurdering på vegne av If forsikringsselskap for ca. 10 år siden. Antar at rapport kan fremskaffes derfra.

Tilleggs kommentar:

- Dusjrom ved badstua har registrert jordfeil i gulv varme. Oppdaget ved kontroll fra kommunen for mer enn 15 år siden. Dusjen har aldri vært brukt av oss. Gulv varme frakoblet i 1-2-3 bryter ved utsiden av dør inn til dusjen. - Gulv varme på kjøkkenet har ikke fungert etter skifte av kjøkken i 2021.

Innhold

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Arkitekttegnet, med fine løsninger.
- Kledd med kraftig villmarkspanel.
- Innebygd dobbelgarasje m/bod.
- En lader for elbil installert i 2024.
- Gårdsplass med plass til fire biler.
- Uteområdet er pent opparbeidet.
- Herlig terrasse på rundt 27 kvm.
- Strålende utsyn over nærområdet.
- Markterrasse som måler 25 kvm.
- Overbygget balkong i 2. etasje.
- Utstrakt bruk av varmekabler.
- Varmepumpe montert i 2022.
- Vindfang med varme i gulvet.
- Skyvedørsgarderobe innebygd.

- Hall med tilliggende hobbyrom.
- Flott kjøkken m/utgang til hagen.
- Tidløs innredning montert i 2021.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Platetopp og stekeovn fra 2025.
- Luftig stue med åpen himling.
- Meget god møbleringsfrihet.
- Rentbrennende peis fra 2025.
- Nyrenovert pipe med innvendige stålrør fra 2025.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- To flislagte bad, ett med badekar.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Dusjrom med tilhørende badstuerom (uten ovn).
- Fire soverom, to med store skap.
- Hovedsoverommet har eget bad.
- Loft, utebod og hele fem boder.
- Jordfeilautomater etablert i 2021.

Planløsning

1. etasje: Stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom.

2. etasje: Stue, bad, 3 soverom og bod.

Underetasje: Vindfang, hall, wc, hobbyrom, dusjrom, badstuerom, vaskerom og 3 boder.

Annet: Utvendig bod på ca. 6 kvm og delvis gangbart kadloft med adkomst via takluke.

Standard

Vindfang og hall

Velkommen inn i et innholdsrikt familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd og godt skjermet, med skiferdekke, belysning og ringeklokke. Herfra er det trapp opp til hagen, og inn til vindfanget har boligen et vindu av glassbyggerstein. Vindfanget er utstyrt med gulvvarme under store, lysegrå fliser på gulvet.

Langs endeveggen ryddes yttertøyet enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Gulvflisene fortsetter inn i en hall og et praktisk gjestetoalett. Hallen har downlights, tilliggende hobbyrom og god plass til ytterligere oppbevaring. Trappen tar deg opp til stuen, og hele hovedplanet har varme i gulvet.

Stue/spisestue

Stuen er stor, luftig og innbydende, der åpen himling gir en upåklagelig atmosfære i rommet.

Det høyeste punktet måles til rundt 4,6 meter, og store vinduer på to sider inkluderer

vindusflater som strekker seg til taket. Lyset strømmer inn, og bidrar til den gode romfølelsen. Det er 2 dører ut til den ene terrassen, og på sommerstid er det deilig å trekke ut for middager i varmen.

Lune kvelder nytes av en innebygd peis med tilhørende murvegg og sittebenk. Peisen er rentbrennende, installert i desember 2025. Gylden parkett på gulvet kombineres med vegger malt i hvitt og lysegrått. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Innenfor stuen har boligen et flott kjøkken, med lyst parkettgulv, mye dagslys og direkte utgang til hagen. Selve kjøkkenet tilbyr gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Innredningen er fra 2021, med grå, profilerte fronter, vitrineskap, hendige høyskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.

Dimbar belysning er montert i taket og over benken, samt over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ovnen er praktisk plassert i et av høyskapene, og sammen med platetoppen ble den installert i november 2025.

Loftstue

Øverst finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning i hverdagen. Det er åpent ned til hovedstuen, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på bad i 1. og 2. etasje, i tillegg til et ekstra wc-rom og et separat vaskerom i underetasjen. Nede finner man også et dusjrom med vinylbelegg, gulvvarme og tilhørende badstuerom. Badet på hovedplanet ligger i suiteløsning med soverommet – en behagelig hverdagsluksus. Hvite mosaikkfliser kombineres med dekorerte veggfliser i lysegrønt. På badet er det både et dusjhjørne og et badekar med dusjløsning.

Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og mye skaplass. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med hvite underskap, et veggskap i samme stil og speil med belysning over servantene. Utenom toalettet har wc-rommet en enkel servant med tilhørende speil. Vaskerommet er innredet med høyskap, høy arbeidsbenk og utslagsvask i rustfritt stål. Under benken er det opplegg for vaskemaskin. Her er det også et innebygd fryseskap.

Bad 2

Badet i 2. etasje er helfliset, innredet med toalett, bidé og åpent dusjhjørne.

Varmekabler er installert, og den øvrige innredningen består av dobbel servant med hvite underskap, to matchende høyskap og et speil med tilhørende lys. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

Hovedsoverommet i 1. etasje har eget bad, og det er direkte utgang til markterrassen i hagen.

Veggene er holdt i en mørk blåtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort hjørneskap med hvite fronter.

To av de øvrige soverommene forlenges av en overbygd balkong. I det ene rommet er det en smart garderobeløsning med skap montert over og ved siden av den avsatte plassen for dobbeltseng. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i en bod oppe og i to boder i underetasjen.

Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i et trygt og rolig nabolag med nærhet til skoler, barnehage, lekeplass og fritidsaktiviteter. Selve tomten går over flere nivåer, pent opparbeidet med bed, gjerde, hekker, gressplen og diverse beplantning. Hagen innbyr til lek for de minste, og med boligen følger en Husqvarna robotklipper fra juni 2021. Huset harmonerer godt med omgivelsene, kledd i kraftig villmarkspanel behandlet med Tyrilin Tjærebeis.

Nytt utvendig tak ble lagt i 2011, med tilhørende renner, vindskier, snøfangere og takstiger. På inngangssiden har boligen en gårds plass med natursingel, som strekker seg opp til garasjen og inngangen. Stuen forlenges av en overbygd hjørneterrasse på rundt 27 kvm. Her er det høyt under taket, og terrassen har fint utsyn over nærområdet. På motsatt side har kjøkkenet og hovedsoverommet utgang til en skjermet markterrasse i hagen.

Terrassen måler ca. 25 kvm, er delvis overbygd og har markise på levegg mot naboen. Belysning er montert, og uterommet har enkel tilgang til en hendig bod. Man flytter seg enkelt etter solen gjennom dagen, og de fine uteplassene innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på en trivelig balkong med adkomst fra to av soverommene. Balkongen har overbygg og et areal på ca. 7 kvm.

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.

Det står en badstue på hobbyrommet som ikke medfølger ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Eneboligen har en innebygd dobbelgarasje med sidedør, hendig bod og et samlet areal på ca. 37 kvm. I 2024 ble en Easee lader for elbil installert, og foran garasjen finner man en gårds plass med god plass opptil fire personbiler. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

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

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

Godkjente byggetegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. I tilknytning til hovedsoverommet i hovedetasjen er badet utvidet og vegg til avkledningsrom er slått ned. Dør til soverommet er også flyttet med tidligere inngang rett fra trapp, og nå ved spisestue/kjøkken.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk, der en varmepumpe fra 2022 supplerer gulvvarme på badene, på dusjrommet, i hallen, i vindfanget, på hobbyrommet og i alle rommene på hovedplanet. For vedfyring har stuen en rentbrennende peis fra desember 2025. Samtidig ble pipen rehabilitert med et nytt strålrør innvendig.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet, vaskerommet og badet i hovedetasjen. Varmtvannstanken er fra 2022, rommer ca. 187 liter og er plassert på

vaskerommet. I 2021 fikk sikringskapet nye automatsikringer med jordfeilbrytere. Boligen har sentralstøvsuger, robotgressklipper og zipscreens på flere vinduer.

Energimerke

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 500 000

Omkostninger kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (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))

188 890 (Omkostninger totalt)

205 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 688 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 705 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 708 590 (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

Kr 12 638 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 406 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2406. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 739 071 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 956 283 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 413, bruksnummer 295 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/413/295:

07.02.1984 - Dokumentnr: 100795 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: FET KOMMUNEN
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M V
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

05.11.2025 - Dokumentnr: 1340817 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

14.10.1983 - Dokumentnr: 106935 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0227 Gnr:13 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 1734014 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:295

01.01.2024 - Dokumentnr: 299255 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:295

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Hovinbakken 11 "hele bygget" datert
18.01.1985.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Ventil bod.
- Gjenstående kledningsarbeider i garasje.
- Div. arbeider kjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

OMRÅDEANALYSE

Kvikkleire

- Aktsomhetsområde for kvikkleire: Ja.

Radonutsatt område

- Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke 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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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.

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

29 600 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 500 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 19.900)

3 000 Visninger per stk./Overtakelse

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 115 475

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Albertine Schaug

Eiendomsmegler / Partner

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler bistås av

Albertine Schaug

Eiendomsmegler / Partner

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

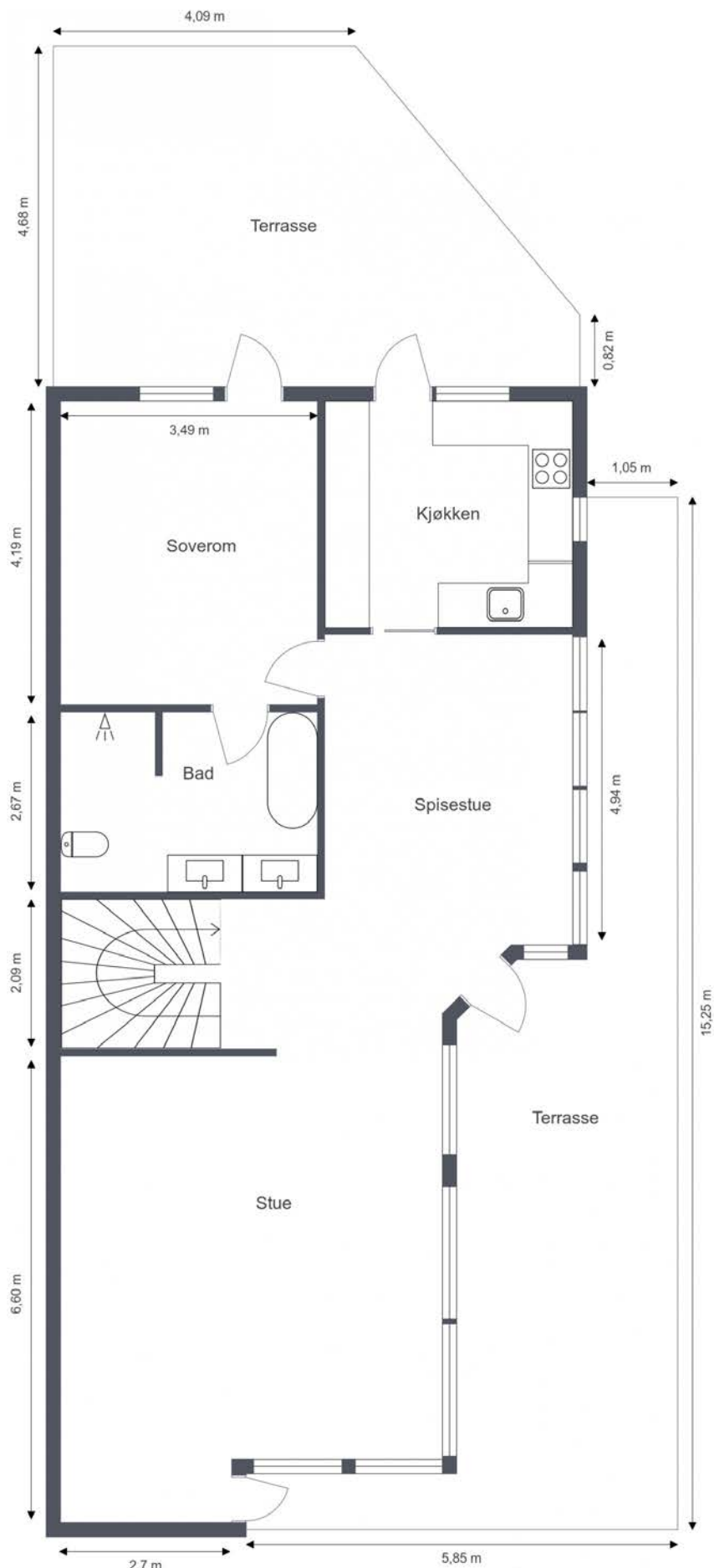
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

13.02.2026

1.ETASJE



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

STUE

Stuen er stor, luftig og innbydende, der åpen himling gir en upåklagelig atmosfære i rommet.

Det høyeste punktet måles til rundt 4,6 meter, og store vinduer på to sider inkluderer vindusflater som strekker seg til taket.

Lyset strømmer inn, og bidrar til den gode romfølelsen. Det er 2 dører ut til den ene terrassen, og på sommerstid er det deilig å trekke ut for middager i varmen.







KJØKKEN

Innenfor stuen har boligen et flott kjøkken, med lyst parkettgulv, mye dagslys og direkte utgang til hagen. Selve kjøkkenet tilbyr gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Innredningen er fra 2021, med grå, profilerte fronter, vitrineskap, hendige høyskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.



SPISESTUE

Nærmest kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.







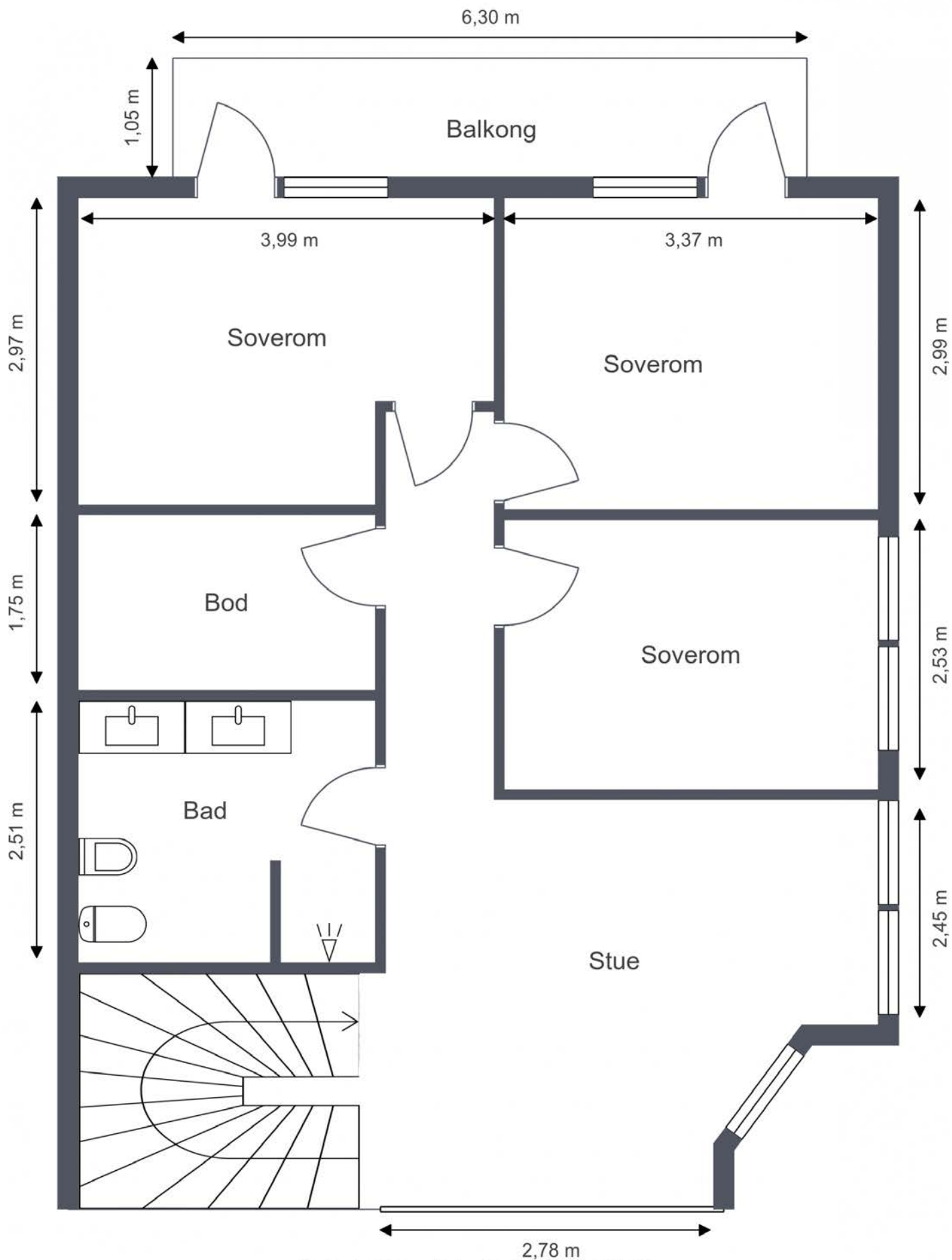
HOVEDSOVEROM

Veggene er holdt i en mørk blåtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort hjørneskap med hvite fronter, i tillegg til en stor skyvedørgarderobe. Det er også direkte utgang til markterrassen i hagen.

Badet ligger i suiteløsning med soverommet – en behagelig hverdagsluksus. Hvite mosaikkfliser kombineres med dekorerte veggfliser i lysegrønt. På badet er det både et dusjhjørne og et badekar med dusjløsning.



2.ETASJE



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

LOFTSTUE

Øverst finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning i hverdagen. Det er åpent ned til hovedstuen, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.







SOVEROM OG BAD I 2.ETASJE

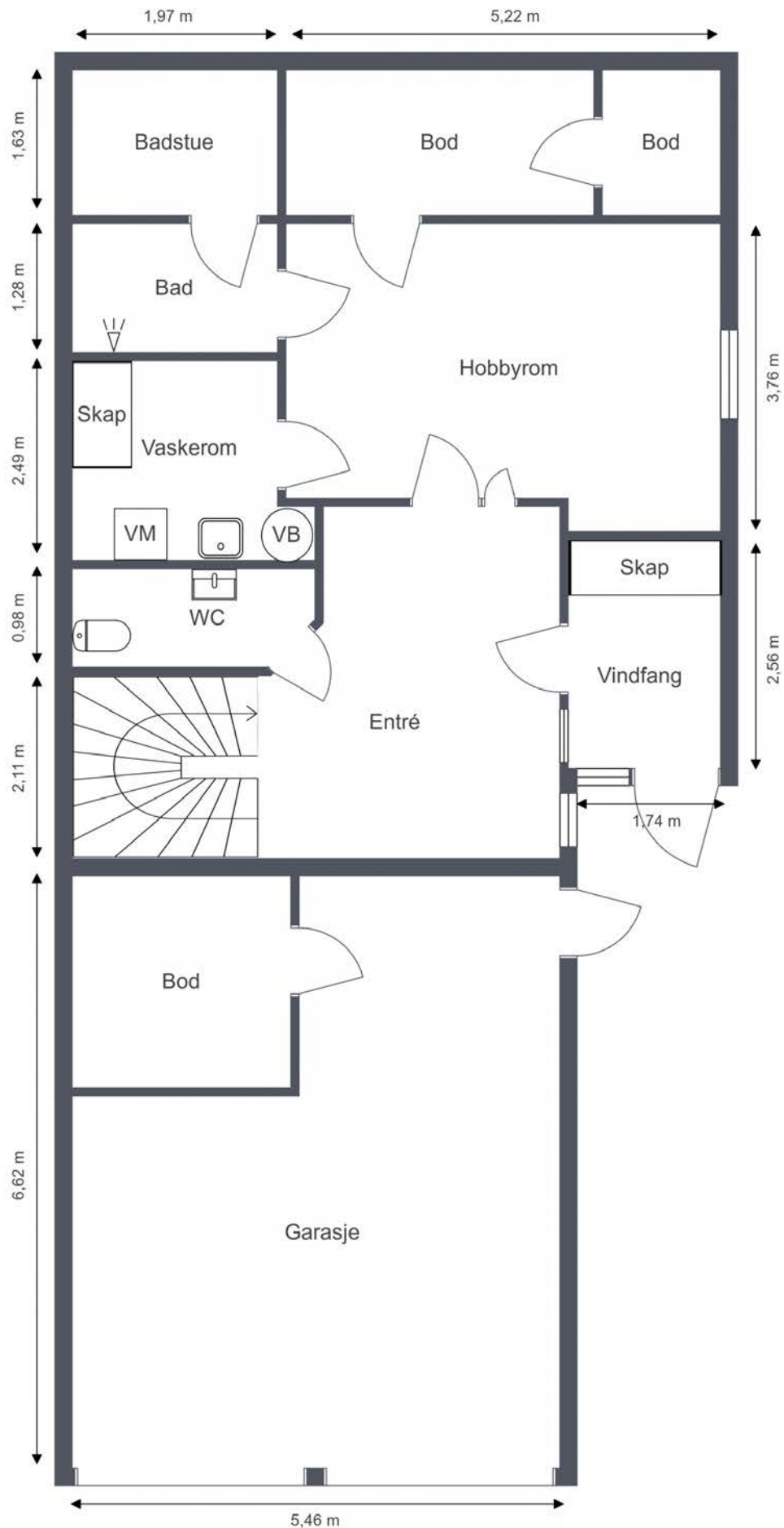
Det er 3 soverom i 2.etasje, hvor ett av rommene benyttes som kontor i dag.

To av de øvrige soverommene forlenges av en overbygd balkong. I det ene rommet er det en smart garderobeløsning med skap montert over og ved siden av den avsatte plassen for dobbeltseng.

Badet i 2. etasje er helfliset, innredet med toalett, bidé og åpent dusjhjørne. Det er dobbel servant med hvite underskap, to matchende høyskap og et speil med tilhørende lys.



U.ETASJE



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

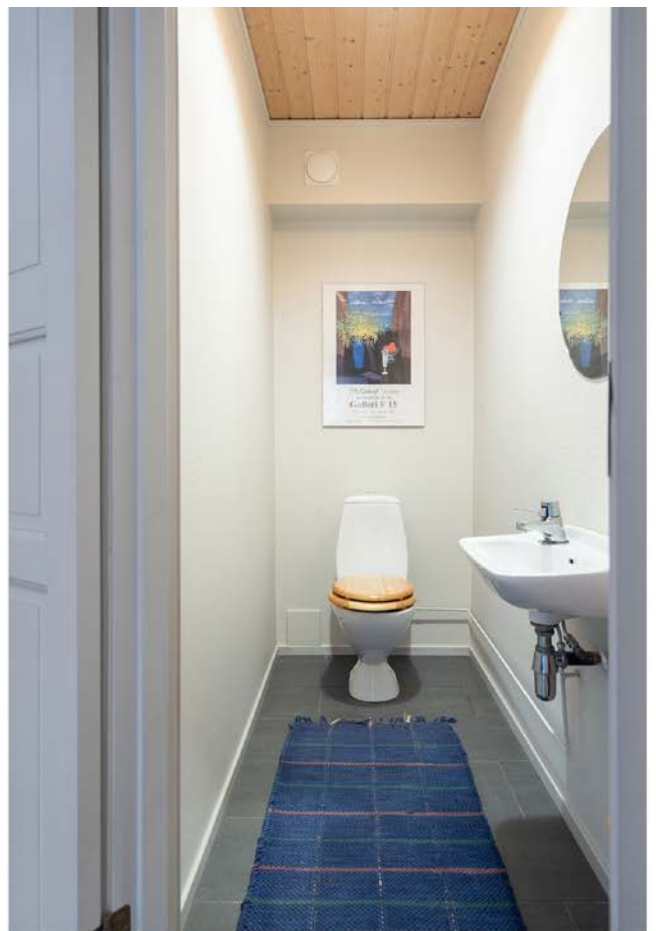
VINDFANG / ENTRÉ / HOBBYROM

Vindfanget er utstyrt med varme under store, lysegrå fliser på gulvet. Langs endeveggen ryddes yttertøyet enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.

Gulvflisene fortsetter inn i en hall og et praktisk gjestetoalett. WC-rommet har en enkel servant med tilhørende speil.

Hallen har downlights, tilleggende hobbyrom og god plass til ytterligere oppbevaring.







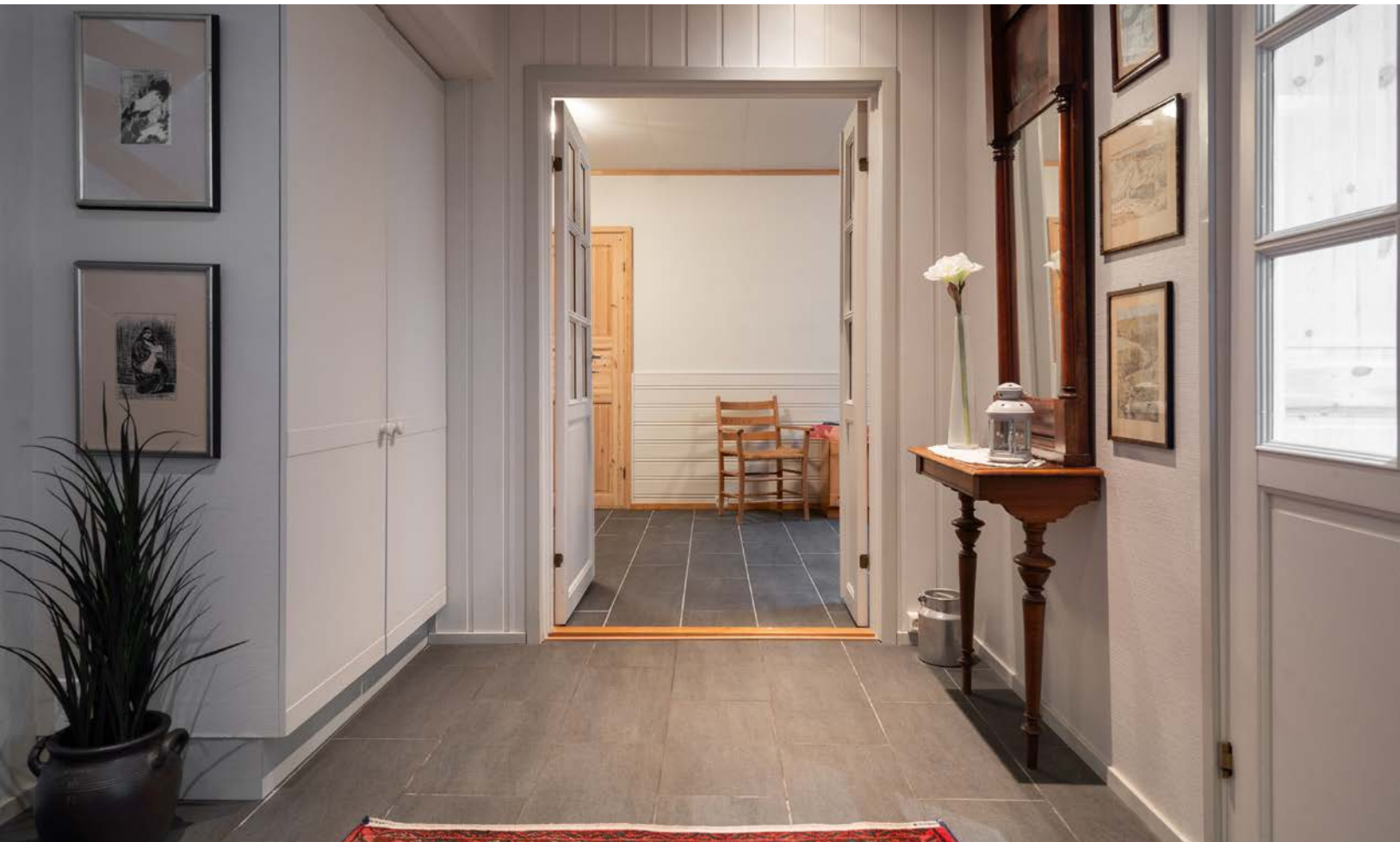
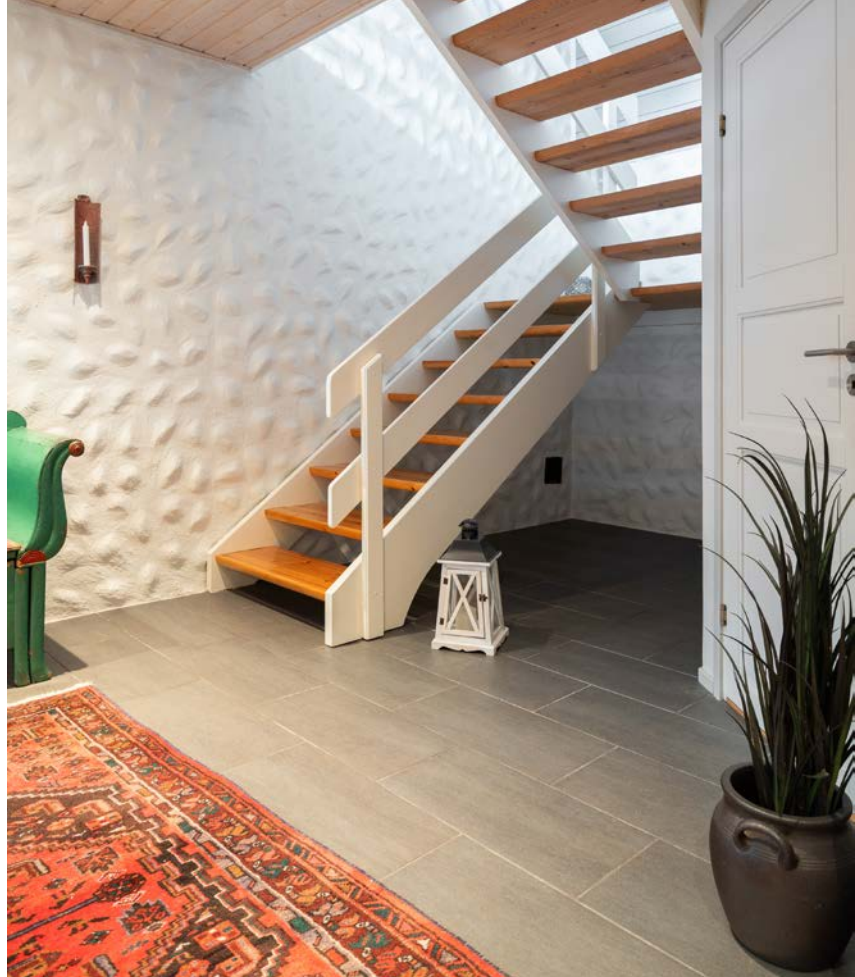
VASKEROM / DUSJROM / BODER

Vaskerommet er innredet med høyskap, høy arbeidsbenk og utslagsvask i rustfritt stål.

Under benken er det opplegg for vaskemaskin.

Dusjrommet har vinylbelegg og tilhørende badstue (uten ovn). Badstuen plassert i hobbyrommet medfølger ikke ved salg.

Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i en bod oppe og i to boder i underetasjen.



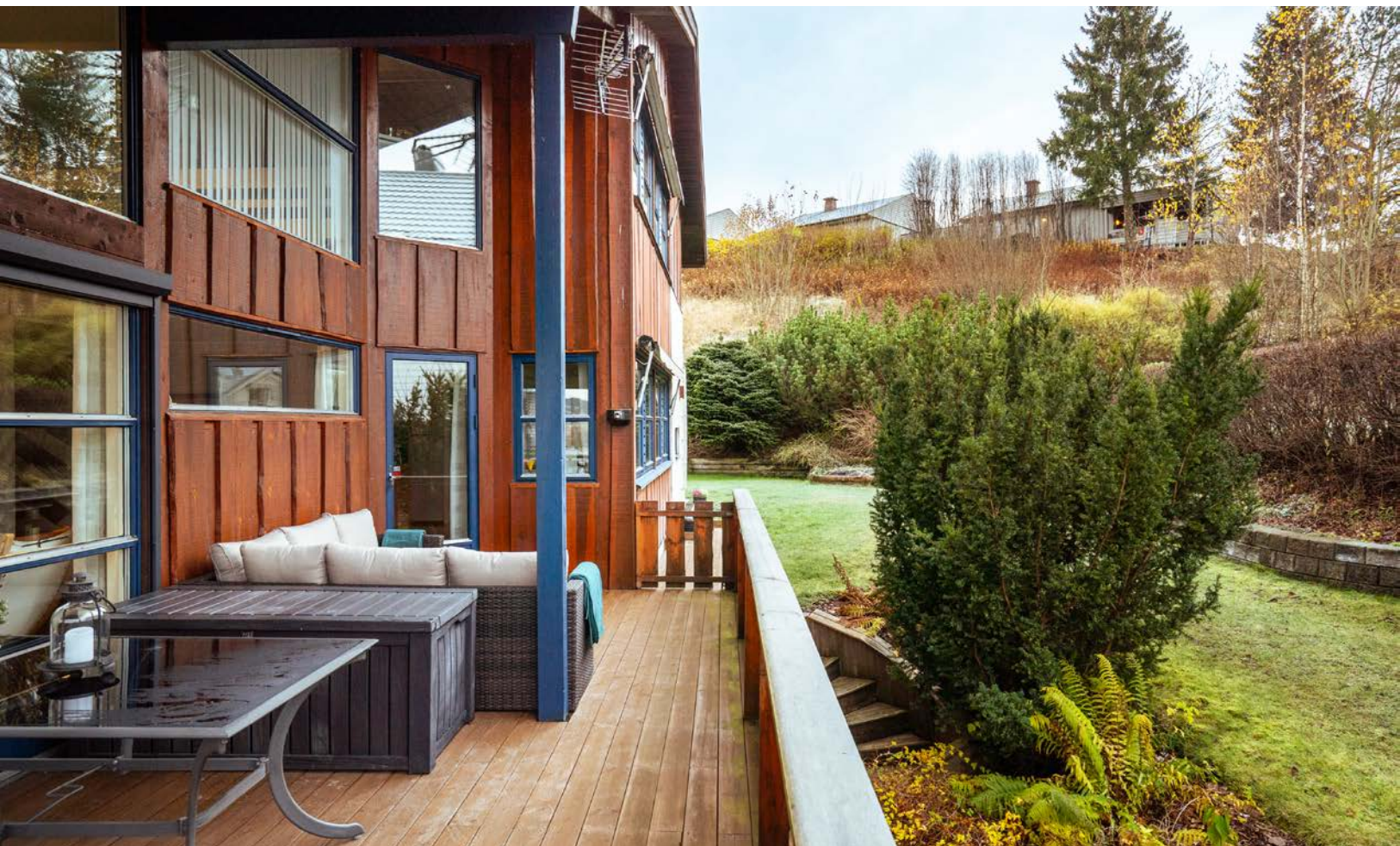
UTEOMRÅDE



Hovinbakken 11 er en arkitekttegnet enebolig med mye boltreplass over tre etasjer. Beliggenheten er ideell for familier, i et trygt og rolig nabolag med nærhet til skoler, barnehage, lekeplass og fritidsaktiviteter.

Selve tomten går over flere nivåer, pent opparbeidet med bed, gjerde, hekker, gressplen og diverse beplantning. Hagen innbyr til lek for de minste, og med boligen følger en Husqvarna robotklipper fra juni 2021. Huset harmonerer godt med omgivelsene, kledd i kraftig villmarkspanel behandlet med Tyrilin Tjærebeis.



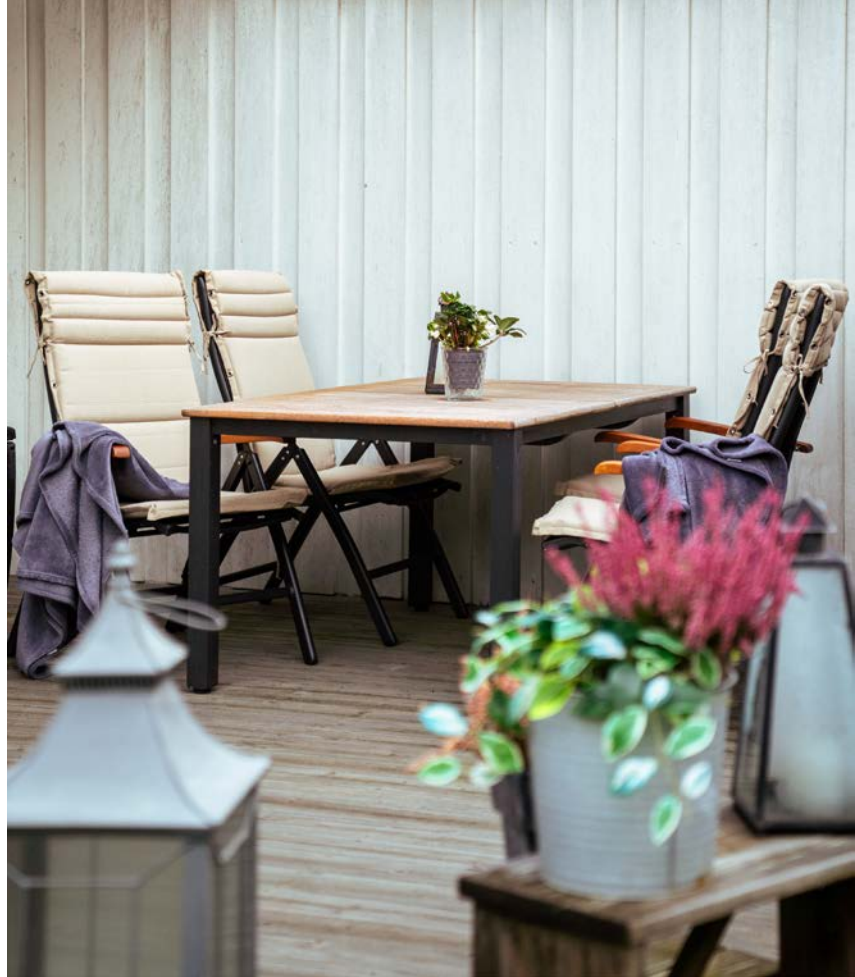




Fra kjøkkenet og hovedsoverommet er det utgang til en skjermet markterrasse i hagen.

Terrassen måler ca. 25 kvm, er delvis overbygd og har markise på levegg mot naboen. Belysning er montert, og uterommet har enkel tilgang til en hendig bod.

Man flytter seg enkelt etter solen gjennom dagen, og de fine uteplassene innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.





PARKERING

Eneboligen har en innebygd dobbelgarasje med sidedør, hendig bod og et samlet areal på ca. 37 kvm. I 2024 ble en Easee lader for elbil installert, og foran garasjen finner man en gårdsplass med god plass opptil fire personbiler. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hovinbakken 11, 1900 FETSUND



LILLESTRØM kommune



gnr. 413, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 22491-1053

Referansenummer: JU6938

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med trækærebeiset panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:

- Parkering på gruset gårdsplass.
- Parkering i dobbelgarasje, innlemmet i boligens underetasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Malt glassfiberstrie. Malt panel. Pusset og malte overflater.
- Himling: Takessplater. Panel. Malt panel.

- Himlingshøyde:

- Ca. 4,60 meter, målt til høyeste punkt i stue.
- Ca. 2,34 meter, målt i kjøkken.
- Ca. 2,53 meter, målt i gang i underetasje.
- Ca. 2,40 målt i stue i 2. etasje.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Elektrisk gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom i 1. etasje (varme i gulv i kjøkken fungerer ikke), bad i 2. etasje, entré, hall, vaskerom,

trimrom og dusjrom (varmekabel i dusjrom er ikke i bruk).

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, og det henvises for øvrig til denne.

For øvrig opplyser eier om at peis/pipe skal rehabiliteres i løpet av desember 2025.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Underetasje: Boden i tilknytning til garasjen har en annen utforming enn det som fremkommer av den opprinnelige tegningen.

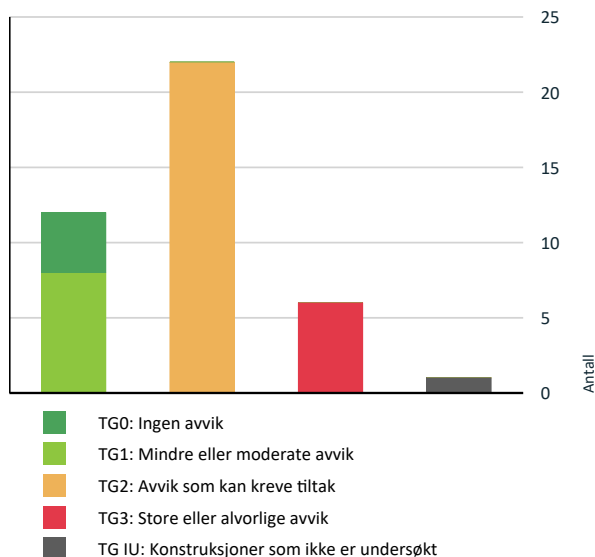
1. etasje: Badet er større enn på originaltegningen, og deler av dagens bad er opprinnelig byggesøkt og godkjent som omkleddningsrom.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



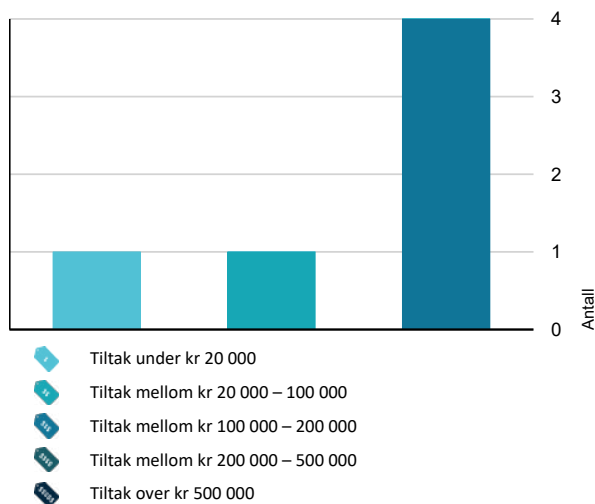
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.

Undertak: Ukjent.

Alder: Ifølge eier fra 2011.

Skorstein over tak: Pipen er beslått.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier fra 2011.

Bortledning av vann:

Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med tjærebeiset trepanel.

Lufting: Ved stikktakning er det observert lufting, denne er stedvis begrenset da panel er montert tett mot beslag enkelte steder.

Musesperre: Ikke observert.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelse.

Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Kledningen er montert tett mot beslag.

Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll.

Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen enkelte steder.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet.

Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Ventilert på gavlvegg. Luftespalter i gesimsen.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset dampetthet mot loftet. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.

- Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverket ved bruk av piggelektrode.

Forholdet kan tyde på høy luftfuktighet som følger av begrenset lufting. Slike fuktverdier kan gi økt risiko for soppdannelse og fuktrelaterte skader. Det anbefales videre vurdering for å kartlegge årsak og eventuelle nødvendige tiltak.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er registrert forhøyede fuktverdier på opptil rundt 22 vektprosent samt tydelig svertesopp/misfarging på undertaket, noe som indikerer kondenspåvirkning og mangelfull ventilasjon i kaldloftet. Dette kan føre til videre fuktbelastning, soppvekst og redusert materialkvalitet over tid, og tiltaket bør være å forbedre ventilasjonen og luftingen i loftsrommet, kontrollere gjennomføringer og isolasjon, samt følge opp utviklingen og rengjøre/behandle overflatene dersom fuktverdiene forblir forhøyede. Nærmere undersøkelser og jevnlig overvåking må påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder for bedring av ventilasjon i loftsrommet, ikke utskifting av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

1 TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Størrelse: ca. 27 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen.. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,88 meter.

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Kjøkken og soverom.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.



Tilstandsrapport

Størrelse: ca. 25 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Rekkverk er ikke et krav, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

2. etasje:

Type: Balkong.

Adkomst fra: To soverom.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Størrelse: ca. 7 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen..

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,89 meter.

Konstruksjonene er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Det er registrert sprekker i treverket.

Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, og kan medføre behov for økt vedlikehold.

1 TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det fremkommer at treverket i trappen/terrassen er slitt, fuktpåvirket og lokalt deformert. Flere bord har vridninger, oppsprekninger og gliper, og enkelte endestykker viser begynnende råte. Det er også synlig mose- og soppebelegg, som indikerer langvarig fuktbelastning og manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Treverket er fuktpåvirket, deformert og lokalt råtesvekket, noe som kan føre til økende skader, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid, og tiltaket bør være å skifte ut skadde bord, rense og behandle overflaten samt kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Merk at estimerte kostnader gjelder lokalutskiftning av skadet treverk og ikke total utskiftning av trapp. Dersom underliggende konstruksjon er skadet kan ytterligere kostnader måtte påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG



Tilstandsrapport

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Byggeår.

Overflater: Det er stedvis registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner:

Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.

- Målested: I gang.

- Resultat: 21 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.

- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade, men noe fuktig luft

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Det er ved hulltaking registrert diffusjonssperre/plast bak overflater.

Plasten begrenser utluftingen fra grunnmuren og øker risikoen for fuktrelaterte skader i veggen.

- Det er målt over 20 vektprosent i treverket. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader, som potensielt kan ha oppstått skjult i konstruksjonen. Det bør derfor gjøres tiltak. Det bør vurderes å fjerne organiske materialer.

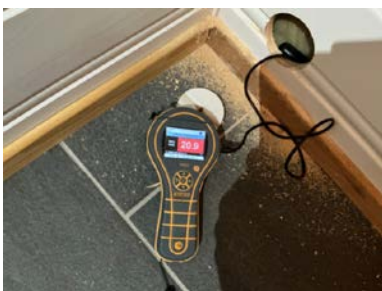
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhøyet fukt i bunnsvillen kan føre til soppvekst, materialnedbrytning og risiko for råteskader over tid, og tiltaket bør være å avklare årsaken til fukt, forbedre drenering eller tetting ved behov, samt tørke og følge opp området til normale verdier er gjenopprettet.

Estimert kostnad gjelder for fjerning av organiske materialer mot grunnmur, men punktet bør ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,89 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

UNDERETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Alder: Dusjrommet er fra byggeår.

Dusjrommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vannetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vannnett sjikt innen nær fremtid.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Vegger: Fliser.

Himling: Takessplater.

Gulv: Vinylbelegg.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er hørt etter knirk i gulvet og dette er ikke registrert ved befaringsstidspunkt. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Sluktype: Eldre støpejernssluk med plast elementer.

Membran: Synlig membran.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Sanitærutstyr:

- Dusj.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Via ventiler i dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Eventuelt vannsøl utenfor oppkanten til dusjsonen, har ikke mulighet til å renne mot sluket.
- Vinylbelegget er løst i dusjsonen. Dette kan føre til at vann renner på baksiden av vinylbelegget og ned i konstruksjonen.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.
- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.
- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.
- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere forhold som dør i våtsone, manglende fall, løst vinylbelegg i dusjsonen og rundt sluk, rust i sluk, utilstrekkelig ventilasjon og en konstruksjon som har passert store deler av forventet levetid øker risikoen for fuktinntrengning og materialskader, og tiltak bør omfatte forbedret ventilasjon og tilluft, utbedring av tettesjikt og fallforhold samt planlagt fornyelse av utsatte bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot våtsone er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell



Tilstandsrapport

Alder: Vaskerommet er fra byggeåret.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Vegger: Malt mur og tapetserte overflater.

Himling: Takess plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er hørt etter knirk i gulvet og dette er ikke registrert ved befaringsstidspunkt. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Innredning:

- Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr:

- Opplegg for vaskemaskin.

- Skyllekum i rustfritt stål.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ventilasjonskanal.

Tilluft: Via ventiler i dør.

Avtrekkssystem er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

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

- Veggene er dekket med malt strie.

Veggene har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingssystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er målt motfall i rommet. Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres. Det høyeste punktet på gulvet er midt i rommet, herfra er det fall både mot sluk og døren.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG3 er gitt på grunn av motfall fra sluket. Estimert er for å etablere nytt fall.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk. Det var åpent treverk fra skap med bereder og inn mot utslagskummen.

Målested: På grunn av at det ikke er dusjsone i rommet, ble fuktmålingen utført mot utslagskummen. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Svertesopp på fuger.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk med elementer av metall.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuksikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr:

- Klosett.

- Servanter.

- Dusj.

- Dusj i badekar.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ventilasjons kanal.

Tilluft: Spalte i overkant av dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen til badekaret.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Takess plater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Svertesopp i dusjsonen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Sprekt flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Eldre støpejernssluk.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.
 - Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.
 - Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuksikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr:

- Klosett.
- Servanter.
- Dusj på gulv.
- Bidé.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Spalte over dør.

Avtrekkshvilet er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: IKEA.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via spalteventil i vinduer.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Betong til gulv. Panel i himling og på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.
 - Det er hverken badstuovn eller belysning i rommet. Under befaringen ble det brukt som bod.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Tapetserte og malte plater for øvrig på vegger.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet. Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.
 - Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.
 - Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon



Tilstandsrapport

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i våtrom, enkelte våtrom har elektrisk avtrekksvifte montert. Kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilluft: Via friskluftsventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?

Varmepumpen ble installert i 2022, installatør vil gi beskjed før tidspunkt for behov av service.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 187 liter.

Produksjonsår: 2022.

Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.

Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen med overløp til rom med sluk.

Plassering: Vaskerom.

Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Elektrisk gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom i 1. etasje (varme i gulv i kjøkken fungerer ikke), varmekabler på bad i 2. etasje, varmekabler i entré, hall, vaskerom, trimrom og dusjrom (varmekabel i dusjrom er ikke i bruk).

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 22.10.2022. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Nei

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

Nei

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



Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Synlig fuktsikring: Ja, stedvis synlig rundt boligen.

Fuktsøk: Fuktindikator er benyttet på innsiden av grunnmur der denne er eksponert og det påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier - Se punkt for rom under terreng angående hulltaking.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelig festet tett mot muren langs toppkanten alle steder hvor denne er synlig.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak plasten og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en toppliste og plasten bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmuren.

Dette tyder på at dreneringen ikke leder bort nok vann og kan gi fuktig inneløst klima i rom under terreng. Årsak og tiltak bør kartlegges nærmere.

- Grunnmursplasten er stedvis avsluttet høyere enn terrenget.

Plasten skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.

Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i plasten og redusert tetting mot fukt.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Lettkinkerbetong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Det er skjevheter i gulvoverflatene i boligen, noe som kan sees i sammenheng med setningsskader. Dette gjør at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan måtte påregnes avretting for enkelte gulvtyper.

- Det er synlige riss i grunnmuren.
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

- Det er registrert horisontale sprekker grunnmuren.
Horisontale sprekker tyder ofte på høyt jordtrykk eller underdimensjonert mur og bør overvåkes jevnlig for endringer. Nærmere undersøkelser bør påregnes for å kartlegge eventuelle tiltak.

! TG 3 Terrenghold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

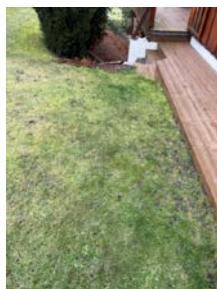
- Det er avvik:
 - Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.
 - Lokale partier skråner inn mot boligen.
Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Terrenget heller ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren, og enkelte partier skråner inn mot boligen, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktbelastning på muren, og tiltak bør være å justere terrenget slik at overvann ledes bort fra bygningen.

Estimert kostnad gjelder for terrengjusteringer, men punktet bør ses sammenheng med punkt for drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

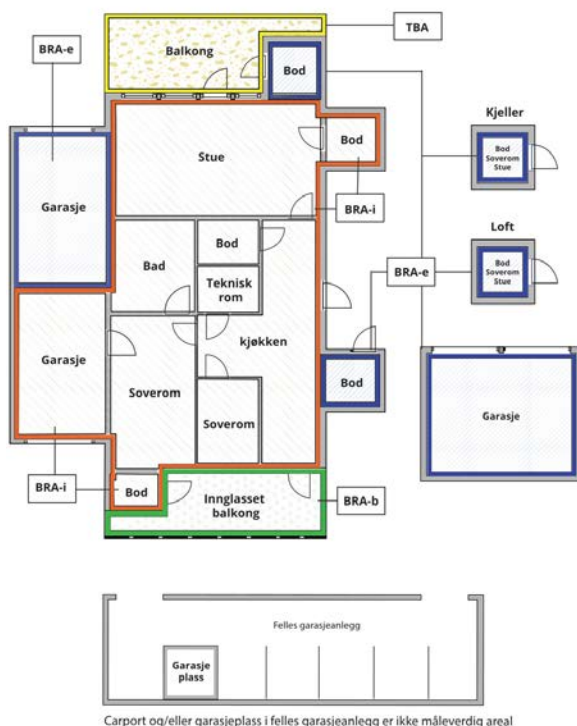
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65	37		102	
1. Etasje	101			101	52
2. Etasje	64			64	7
SUM	230	37			59
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hobbyrom, vindfang, entré, dusrom, badstue, vaskerom, toalettrom, tre boder	Garasje	
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, spisestue		
2. Etasje	Tre soverom, bad, bod, stue		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Underetasje: Boden i tilknytning til garasjen har en annen utforming enn det som fremkommer av den opprinnelige tegningen.

1. etasje: Badet er større enn på originaltegningen, og deler av dagens bad er opprinnelig byggesøkt og godkjent som omkleddingsrom.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

- Oppgradert elektrisk anlegg med ny innmat i sikring og nye kurs til kjøkkenet.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny varmtvannsbereder.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	53
Utebod	0	0

Kommentar

Enebolig Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Gun Marit Jøntvedt Einmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	413	295		0	658.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovinbakken 11

Hjemmelshaver

Einmo Gun Marit Jøntvedt, Einmo Gunnar

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	25.11.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.11.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	09.12.2025	
3	10.12.2025	
4	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250164	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gun Marit Jøntvedt Einmo	Gunnar Einmo
Gateadresse	
Hovinbakken 11	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250164

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten taklekkasje i 2011. Nytt tak i 2011 bestående av: Ny underlagspapp, nye sløyfer og lekter, ny takstein. Nye takrenner og nedløpsrør. Nye takstiger, helbeslag på pipe og luftpipe. Nye vindskier. Dokumentasjon på arbeidet finnes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipebrann i 2023. Pipeløp vil bli fornyet med stålrør og det vil bli satt inn ny rentbrennende innsats type Contura i7 eller i5 av firma Emmto AS, planlagt utført i desember 2025. Dokumentasjon på arbeidet vil forefinnes. Rapport fra feiervesenet finnes.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus på loftet. Det er noen år siden dette ble observert. Det ble faget 2 eller 3 stk. og ikke vært observert senere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert ny kurs til stekeovn i forbindelse med nytt kjøkken i 2021. Total oppdatering av sikringsskap i 2021. Tilkobling av ny Høiax smart varmt vanns bereder i 2022. Dokumentasjon på arbeidet finnes.

Arbeid utført av

Fetsund Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Omexom Elsikkerhet AS på vegne Elvia. Dokumentasjon (Tilsynsrapport) forefinnes.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny ladestasjon type Easee fra Elbilgrossisten ble montert i 2024. Arbeid utført på vegne av Elbilgrossisten. Dokumentasjon kan fremskaffes fra Elbilgrossisten.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak, se under utettheter.

Arbeid utført av

HB Blikk AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført radonmåling for ca. 15 år siden. Ingen anmerkninger. Jeg har vært i kontakt med Lillestrøm kommune vedrørende dokumentasjon på denne målingen og avventer svar derfra.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

Ok.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anticimex utarbeidet tilstandsvurdering på vegne av If forsikringsselskap for ca. 10 år siden. Antar at rapport kan fremskaffes derfra.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250164

Tilleggskommentar

- Dusjrom ved badstua har registrert jordfeil i gulv varme. Oppdaget ved kontroll fra kommunen for mer enn 15 år siden. Dusjen har aldri vært brukt av oss. Gulv varme frakoblet i 1-2-3 bryter ved utsiden av dør inn til dusjen. - Gulv varme på kjøkkenet har ikke fungert etter skifte av kjøkken i 2021.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250164

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gun Marit Einmo	dc4e97802bdff79b63d56 7adae68e985ee83cc29	22.11.2025 22:37:33 UTC	Signer authenticated by One time code

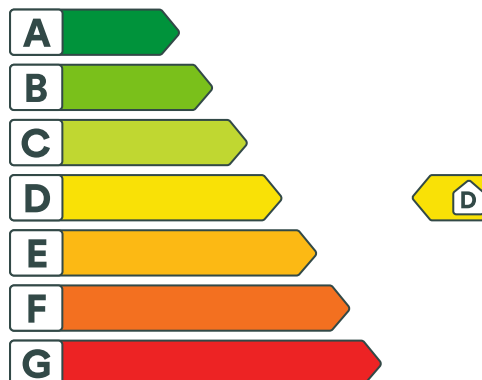
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Einmo	8696ffd03c7b0c21cd0c5 0ae998fbefaf001fe58	22.11.2025 22:35:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250164

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



Adresse Hovinbakken 11, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-243816
Byggeår 1985	Bygningsnummer 6814980
Gårdsnummer 413	Bruksnummer 295
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig
Areal 267 m²	Bruttoareal 200 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

193 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima
213 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Hovinbakken 11, 1900 FETSUND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tegnforklaring:

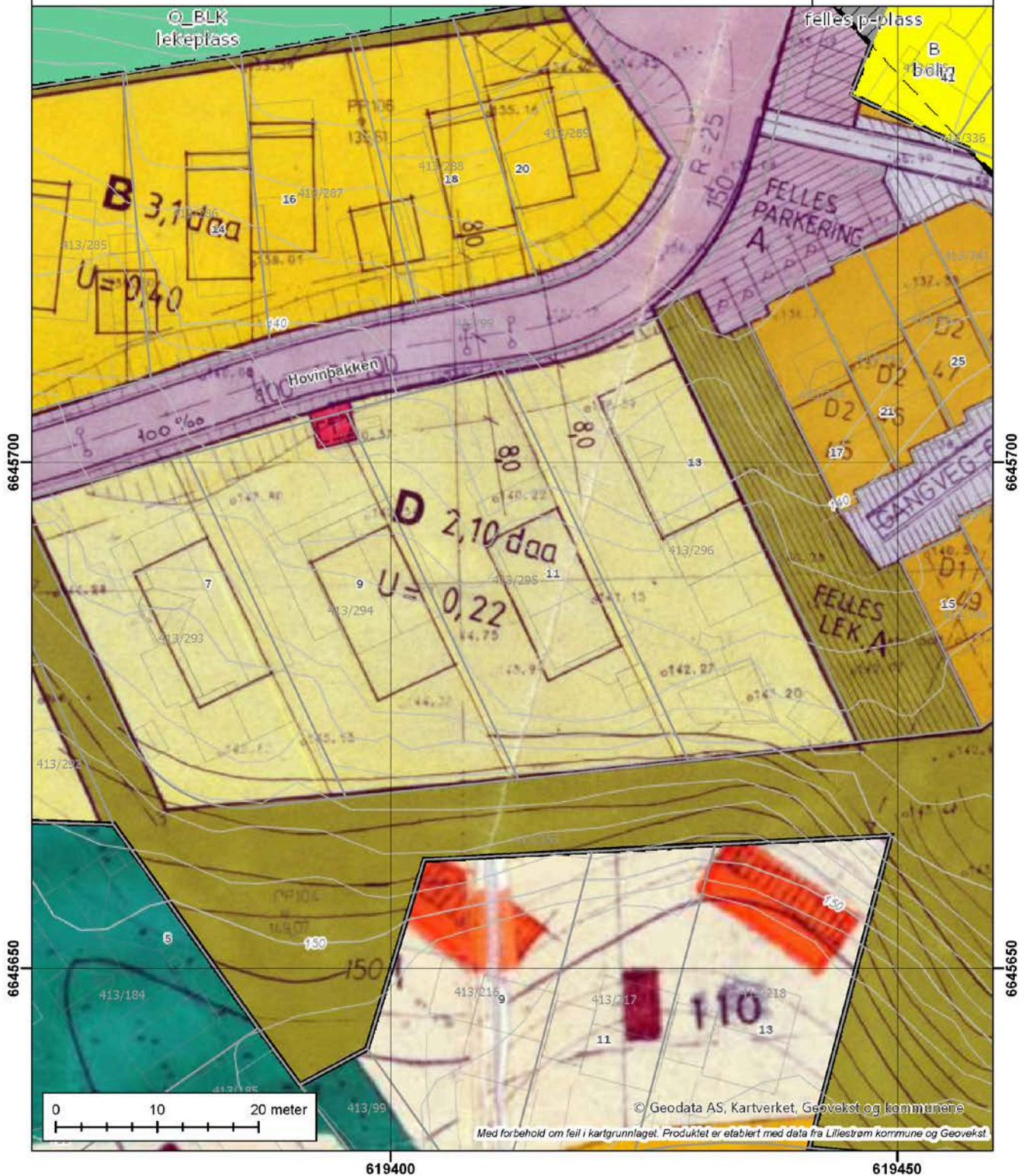
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles parkeringsplass
- 1610 - Lekeplass
- 1211 - Byggegrense
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-413/295, Hovinbakken 11, 1900 FETSUND



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	20.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

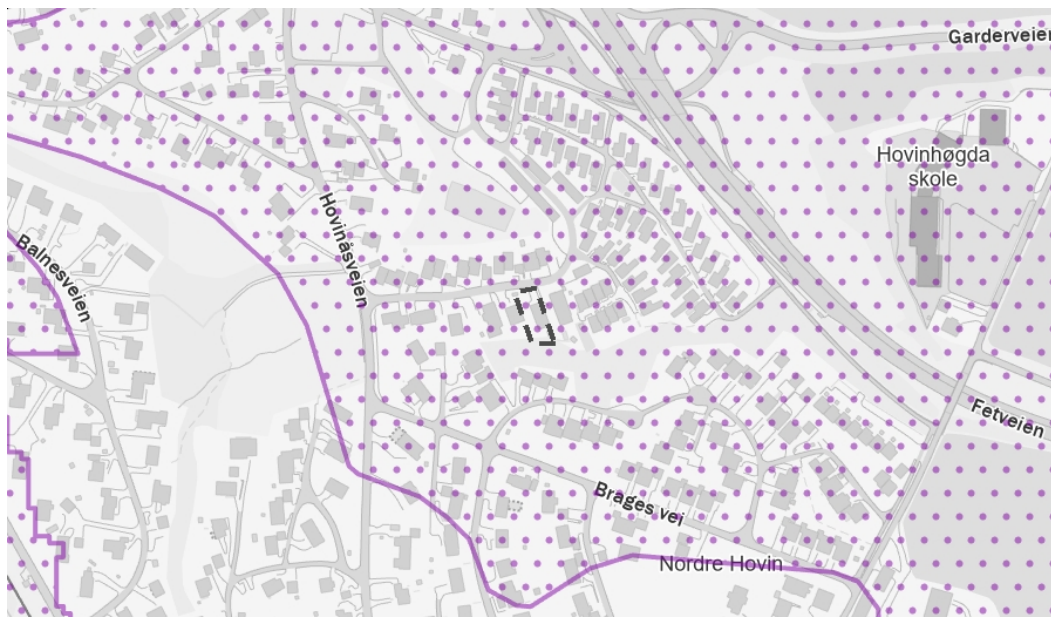
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.94 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Flomfaresoner	20.10.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	20.10.2025	Ikke funnet	0.89 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.10.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	20.10.2025	Ikke funnet	16.2 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	20.8 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

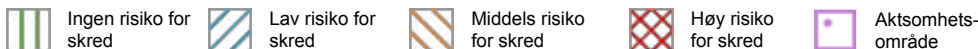
Kvikkleire

Sist sjekket: 20.10.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

20.10.2025

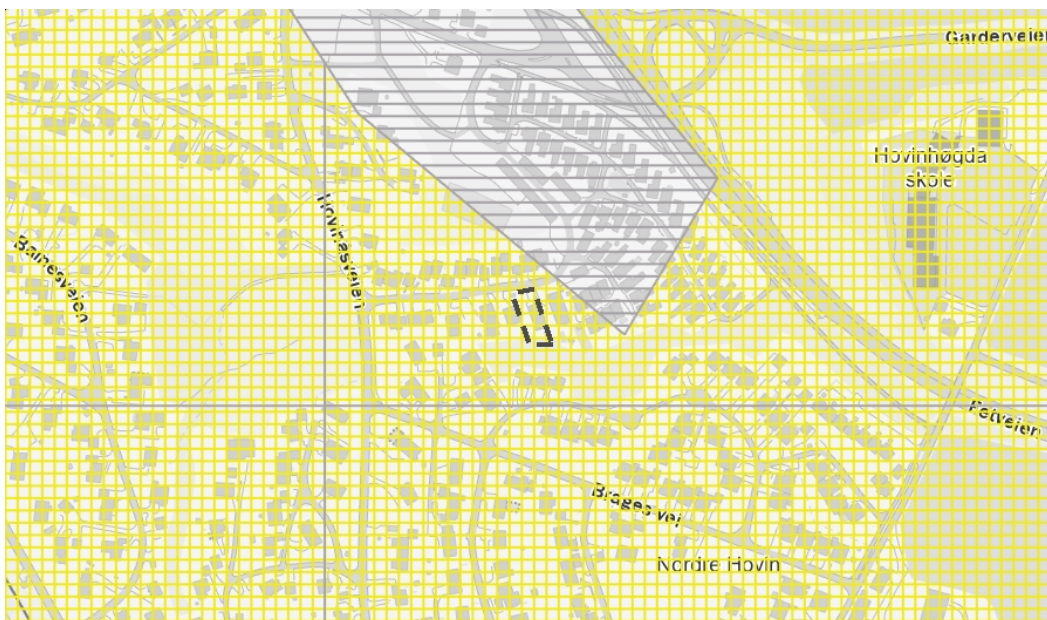
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Hovinbakken 11		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr 13 bnr.295		
Arbeidets art Hybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 7/10-83	Dato for vedtak 15/11-83	Sak nr. 321/83
Byggherre Geir Veum		Adresse Hovinbakken 11 1900 Petsund		Tlf.
Anmelder Ark. Raffaele Passero		Adresse Uranienborgvn.2, Oslo 2		Tlf.
Ansvarshavende Geir Veum		Adresse Hovinbakken 11 1900 Petsund		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Ventil bod
- Gjenstående kledningsarbeider i garasje.
- Div. arbeider kjeller.

Følgelig gjenstående arbeider uvesentlig.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Petsund	Stempel 18/1-85	Underskrift Halge Sædal ing.
--------------------------------	---------------------------	--

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 28.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	413	Bruksnr.	295	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovinbakken 11, 1900 FETSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 732,50 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	1 985,87 kr
Sum	10 053,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	51 m ³	36.42	1/1	0 %	1 857,45 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	51 m ³	52.53	1/1	0 %	2 679,13 kr
					Sum	12 638,26 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 28.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	413	Bruksnr.	295	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovinbakken 11, 1900 FETSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
24961365	105	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	52

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DAGSØKEFØRT
^{84 795}
07 FEB 84 00795
SØRENKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr. 2940
Merknad etter igll. § 11:

S K J Ø T E

A/S Fet Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Geir Veum

personnr. 290851

eiendommen gnr. 13 bnr. 295 i Fet for en kjøpesum stor
kr. 147.500.- som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen forplikter seg til å igangsette bebyggelse av tomten innen 24 måneder etter at tomten er stilt til kjøpers disposisjon. Med igangsetting av bebyggelse forstås at vann- og kloakkledninger er ført fram til selve huset, og at grunnmursarbeidet er påbegynt.

Hvis bebyggelse ikke er igangsatt innen nevnte frist, kan Fet kommune kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte, med tillegg av foretatte investeringer på tomten.

Senest 42 - førtito - måneder etter at kjøperen er meddelt at tomten er byggeklar, må innflyttingstillatelse foreligge. Brudd på denne bestemmelse gir Fet kommune forkjøpsrett etter samme regler som nevnt i etterfølgende bestemmelser om forkjøpsrett.

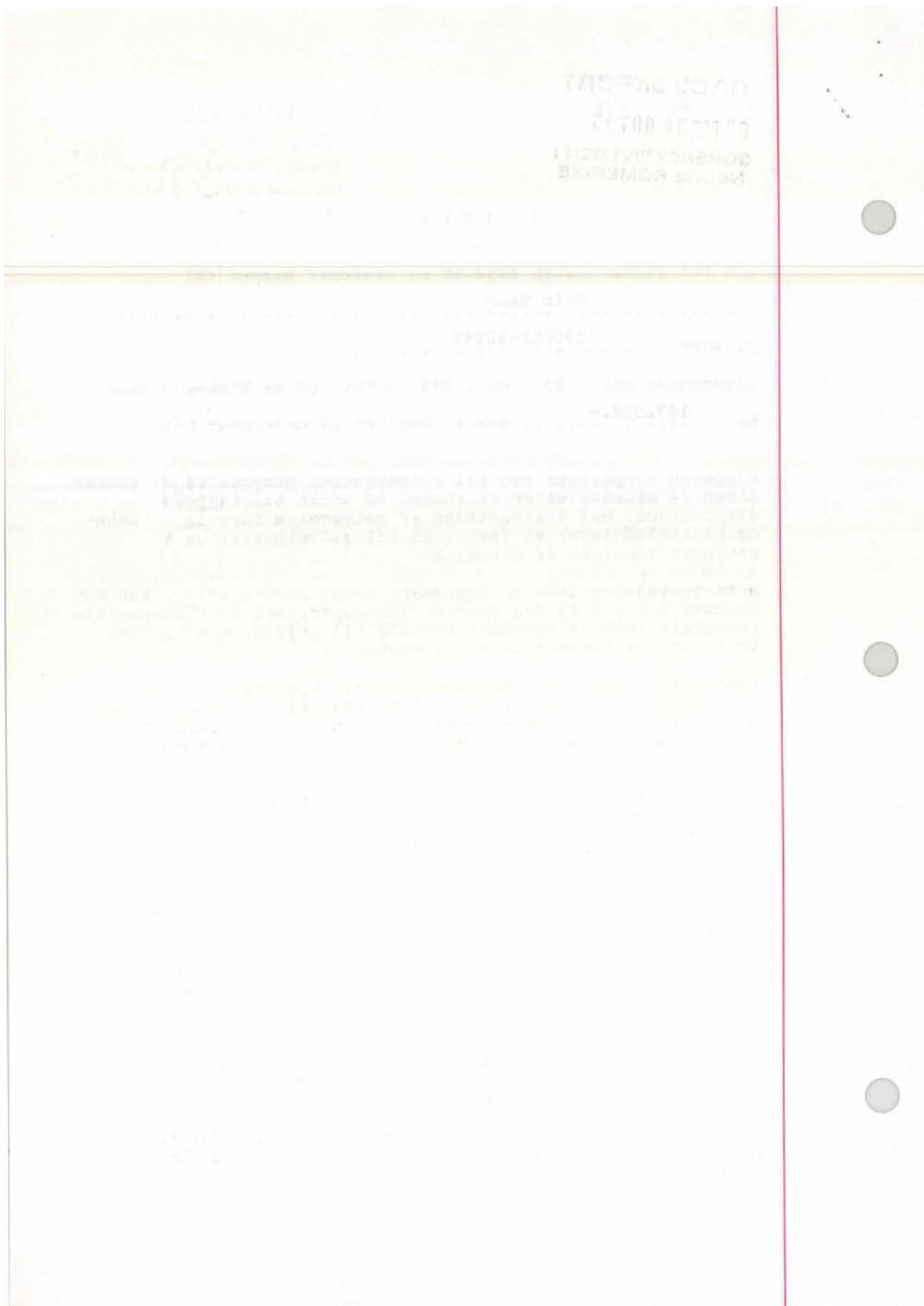
Fet kommune har på vegne av boligsøkere i kommunen forkjøpsrett til eiendommen:

- Såfremt tomt eller tomt med bygg under oppførelse ønskes overdratt.
- Såfremt eiendommen ønskes omsatt innen 10 - ti - år etter at skjøtet er utstedt.
- Såfremt eiendommen leies ut/står tom i et tidsrom av over 3 - tre - år uten kommunens skriftlige samtykke.

Verdien av tomt/bolig skal fastsettes slik:

Ubebygget tomt går tilbake til kommunen for samme pris som kjøper selv har betalt kommunen for tomten, jfr. pkt. 5.4.1 i reglene for tildelingen.

Tomt med påbegynt bygg går tilbake til kommunen for tomtepris pluss verdien av byggverket, jfr. pkt. 5.4.2 i reglene for tildelingen.



Andel i borettslag/leilighet overtas til takst fastsatt av Fet husleienemnd.

Ferdig hus overtas til den pris som det etter takst avholdt av autorisert takstmann vil koste å føre opp huset på taksttidspunktet i den stand det da har, jfr. pkt. 5.4.3 i reglene for tildeling.

Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller nære slektninger, eller ved døds- og/eller fellesboskifte.

Forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån opptatt i Den Norske Stats Husbank, sparebanker, forretningsbanker og/eller andre offentlige kredittinstitusjoner.

Hjemmelsoverføring innen 10-årsfristen må ikke finne sted uten med Fet kommunes skriftlige samtykke.

Forøvrig gjelder de klausuler og bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt datert 27.9.83 mellom A/S Fet Tomteselskap og **Geir Veum**

og som ikke kan avlyses uten A/S Fet Tomteselskaps eller Fet kommunes samtykke.

Kjøperen er pliktig til å delta i et grendelag for tomteeiere i Hovin Nordre II.

Fet, den 24. januar 1984.
.....

A/S Fet Tomteselskap

A/S Fet Tomteselskap

.....
Victor Pettersen

.....
Tore Kasper Skaarer

Det bekreftes herved at A/S Fet Tomteselskap
v/ **Victor Pettersen og Tore Kasper Skaarer**

har undertegnet skjøtet i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år.

.....
Arvid Langnes Høyberg

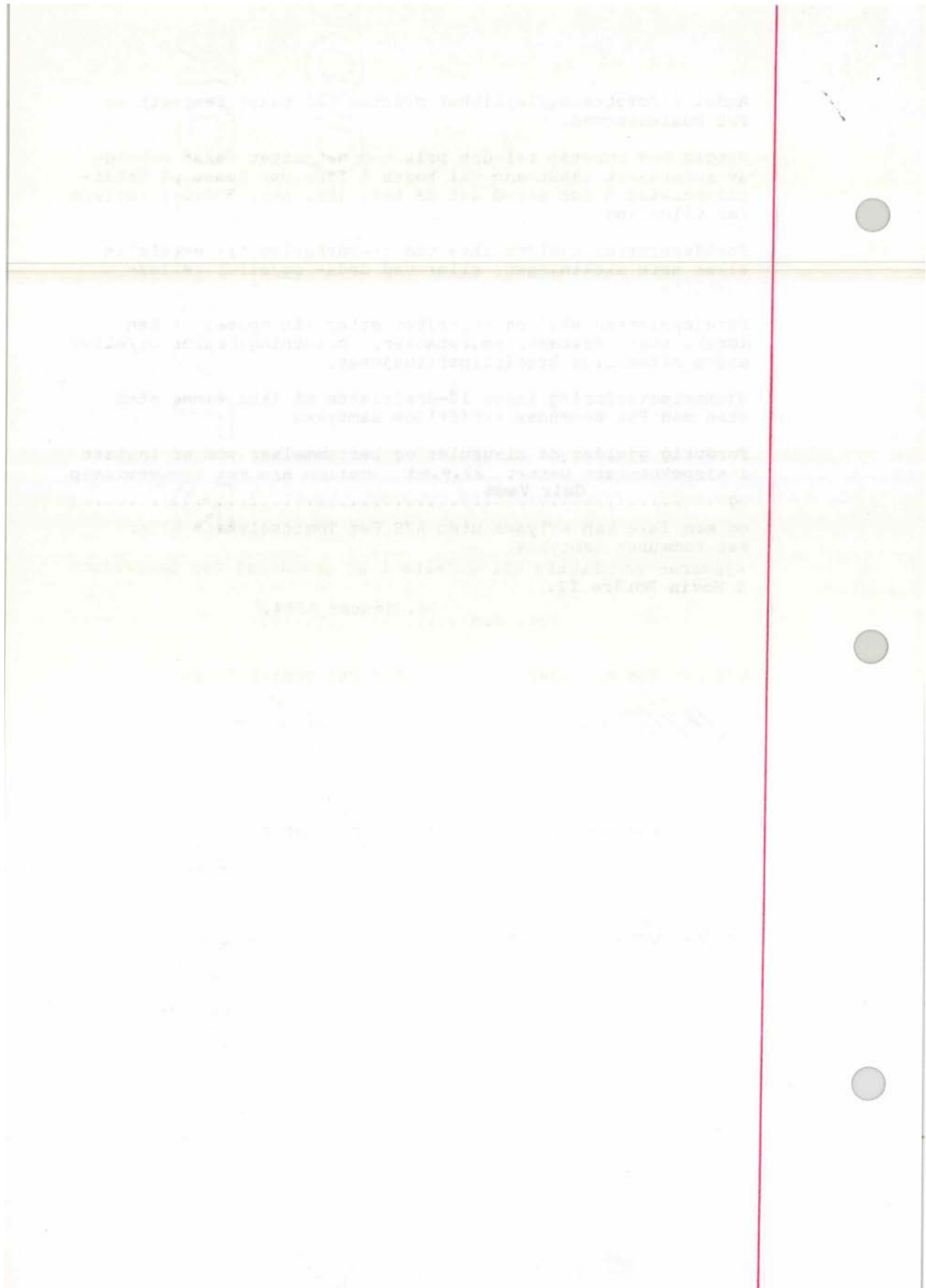
Personnr: 080333- [redacted]

Adresse: *Hamarveien 4*
1900 Fetsund

.....
Carl Høyberg

Personnr: 210536 [redacted]

Adresse: *17 Brållinveien 26*
2010 Skjerve



K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom A/S Fet Tomteselskap og..... Geir Veum
personnr. 290851.....er det i dag sluttet slik
kontrakt:

1. A/S Fet Tomteselskap selger herved til Geir Veum
.....tomt nr.16.....av tomtfeltet
Hovin Nordre II i Fet.

Tomten blir oppmålt etter kommunens oppmålingsregler og
kjøperen disponerer netto tomt til gjerdelinjene.
I henhold til planimetermåling utgjør tomten ca. 725 m².

2. Beregning av tomtekostnaden

Tomtearealet i henhold til målebrev, tillagt andel av felles-
areal og andel av opparbeidelseskostnadene, legges til grunn
ved fastsettelse av tomtens kostnad.

Foreløpig tomtekostnad er beregnet til kr. 147.500.-

For tomter som selges etter 1/10.1983 vil det bli beregnet
et pristillegg.

For tomt som skal bebygges med tomannsbolig/kjedet bolig sammen
med nabotomt, inkluderer den foreløpige tomtekostnad komplett
sett byggeanmeldte tegninger til huset.

Den beregnede kjøpesummen er foreløpig. Endelig kjøpesum fast-
settes først når endelig regnskapsavslutning for feltet foreligger.
Den som da er hjemmelsinnehaver til denne eiendommen, blir pliktig
til å betale til/berettiget til å få utbetalt fra A/S Fet
Tomteselskap differansen mellom den endelige og beregnede kjøpe-
summen.

3. Betaling av tomtekostnaden

Den foreløpig beregnede tomtekostnad betales slik:

- a. Kontant ved kjøpekontraktens underskrift kr. 73.750.-
- b. Restbeløpet betales når midlertidig forretning/målebrev for
tomten foreligger og skjøte kan utstedes.

Ved overskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser.



side 2

- c. I tillegg til tomtekostnaden betaler kjøperen alle utgifter i forbindelse med kjøpet, som oppmålingsgebyr, dokumentavgift og tinglysningsgebyr m.v.
- d. Av den til enhver tid ubetalte del av tomtekostnaden betaler kjøperen morarente (for tiden 15 % p.a.) regnet fra forfallsdato fram til betaling skjer.

Tilsvarende betales renter for omkostninger, såfremt disse ikke betales ved forfall.
- e. Enhver avkrevet innbetaling som ikke betales til angitt forfallsdato, gir selgeren rett til å heve kjøpet ved å tilbakebetale den eventuelle innbetalte del av tomtekostnaden uten tillegg av renter.

4. Avgifter

Kjøperen må selv etter regning betale de til enhver tid gjeldende tilknytningsavgifter, så som til vann, avløp, el-kraft m.v.

5. Tekniske anlegg

Fellesanlegg, offentlige anlegg for veg, vann og kloakk, opparbeides etter vedtatte planer. Likeledes opparbeides stikkledninger fram til tilknytningspunkter for tomtene. Omkostningene for opparbeidelse av de anlegg som her er nevnt, er inkludert i tomtekostnaden.

Stikkledninger og ledninger for øvrig og/eller adkomst inn til det enkelte hus er selgeren uvedkommende. Vedlikehold av stikkledninger fram til hovedledning og stikkveger, herunder også snørydding, påligger den/de tomter som betjener seg av ledningene og vegene.

Inntil ledningsanleggene er godkjent for overtakelse av Fet kommune, er tomtekjøperne i fellesskap ansvarlig for fremtidig drift og vedlikehold av ledningsanleggene.

Lavspentanleggene i boligfeltet, omfattende elektrisitet, telefon og TV, bygges som jordkabelanlegg.

Fra hovedkabelanlegget blir det ført kabler fram til den enkelte tomtegrense. Tomtekjøperen må selv besørge utført og bekoste graving og gjenfylling av intern kabelgrøft fra avslutningspunktet for kablene og fram til huset. De respektive kabeletater vil foreta utlegging av kablene.

Selgeren har inngått avtale med Lillestrøm Kabel-TV om legging av hovedanlegg for radio/TV. Kjøperen kan ved separat avtale med dette firma koble seg til anlegget mot å betale gjeldende tilknytningsavgift. Oppsetting av egen, utvendig antenne er ikke tillatt.

Veglys og fast vegdekke er inkludert i tomtekostnaden.

side 3

Veg og ledningsplan er utlagt på Teknisk Etat i Fet kommune.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veger og grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veg. Ved opparbeidelse av tomt må ikke skråning for fylling eller skjæring anlegges inn på regulert veggrunn.

Dersom det under tomte- og byggearbeide oppstår skade på veg og ledningsanlegg og/eller annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolderen.

Gjerde må ikke oppsettes nærmere ferdig opparbeidet vegkant (skulder) enn 2,0 meter, selv om grenselinje/reguleringslinje er målt nærmere vegen. Må godkjennes i ethvert tilfelle. Det samme gjelder for oppsetting av støttemur e.l. byggverk. Bygningsrådet kan i visse tilfeller gi dispensasjon. Ved opparbeidelse av tomten må det ikke etableres fyllinger eller skråninger som reduserer godkjent vegprofil. Jordskråninger ut mot vegrenne må ikke legges brattere enn 1:1½. Det må ikke fjernes masse i etablerte fyllinger. Terrenget i regulert frisiktområde må ikke oppfylles eller beplantes slik at oversikten i vegkrysset blir hindret.

6. Offentlige og private ledninger

2 Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Fet, er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over sin tomt, fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Oppstår skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolder.

2 I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen vederlagsfri rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer.

Kjøperen er forpliktet til i framtiden å la kommunen legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, samt gi kommunen rett til vedlikehold av samme. Likeledes er han forpliktet til å la tele- og elektrisitetsverket få rett til stolpefeste og rett til legging av kabler og/eller ledninger.

Tilsvarende vedlikeholdsrett gjelder også for fellesanlegg for radio/TV innenfor dette boligfelt.

side 4

7. Gjerde

Selgeren og Fet kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt. (Jfr. forøvrig nabolov og reguleringsbestemmelser)

8. Vedtekter

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller vedtekter for området. I denne forbindelse forbeholder selgeren seg rett til å foreta endringer i planene som ansees teknisk nødvendig eller hensiktsmessige, og/eller blir forlangt av offentlige myndigheter, og å justere tomtekostnaden tilsvarende.

Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

9. Byggefrist - gjenkjøpsrett for ubebygd tomt

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 24 måneder etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Jfr. pkt. 11.

Hvis bygging ikke er påbegynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte, med tillegg av foretatte investeringer på tomten.

Med igangsetting av bebyggelse forstås at vann- og kloakkledninger er ført fram til selve huset, og at grunnmurarbeidet er påbegynt.

Senest 42 - førtito - måneder etter at kjøperen er meddelt at tomten er byggekklar, må innflytningstillatelse foreligge. Brudd på denne bestemmelse gir selgeren gjenkjøpsrett etter samme regler som nevnt i tildelingsreglenes punkt 5.4.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten eller deler av den i ubebygd stand, har selgeren gjenkjøpsrett til tomten, slik det framgår av tildelingsreglenes, punkt 5. Eierens plikter å gi skriftlig varsel om at han ønsker å selge.

Returoppgjør skal i alle henseende foretas senest 3 - tre - måneder etter at skriftlig varsel er mottatt.

Omkostninger forbundet med tilbakeskjøting til tomteselskapet trekkes fra i returoppgjøret.

Rettighetshaverne må skriftlig gi melding om benyttelse av gjenkjøpsretten innen 8 uker fra mottatt skriftlig varsel fra eieren. I motsatt fall kan retten ikke gjøres gjeldende i forbindelse med denne disposisjonen, men gjenkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen, jfr. tildelingsreglenes punkt 5.3.



side 5

Gjenkjøpsrett for bebygd tomt

Jfr. vedlagte "Regler for tildeling av boligtomt/bolig av Fet kommune og A/S Fet Tomteselskap", vedtatt av Fet kommunestyre den 1. september 1980.

10. Velikehold og snørydding av veger

I tilfelle selgeren finner det påkrevet, må kjøperen sørge for, eller delta i omkostningene for, vedlikehold og snørydding på veg som skal bli offentlig veg i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar vegene.

Unnlatelse av å dekke regning herfor ansees som vesentlig mislighold, og berettiger selgeren til å kreve tilbakeskjøting av tomten etter samme regler som i avsnitt om gjenkjøpsrett.

11. Disponering av tomten

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft når tomten er byggeklar og skriftlig melding om dette er gitt. Det er en forutsetning at oppgjør for tomten er foretatt, og at tinglyst skjøte foreligger.

Selgeren kan i det enkelte tilfelle tillate at kjøperen påbegynner arbeid på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten ethvert ansvar for selgeren, og uten at det dermed skapes noen tilsvarende rett for andre tomtekjøpere. I slike tilfeller må også entreprenørens tillatelse innhentes.

Selgeren påtar seg heller intet ansvar dersom tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet som følge av forhold som selgeren ikke kan holdes ansvarlig for.

12. Begrenset disposisjonsrett

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

13. Før bygging igangsettes plikter kjøperen å ha besiktiget tomten og gjøre seg kjent med de faktiske og rettslige forhold som angår denne.

Selgeren overtar dog intet ansvar for at kjøperen forholder seg som beskrevet ovenfor. Videre overtar selgeren intet ansvar for eventuelle skader på tomtens trær og gressbunn som måtte skje under opparbeidelse av veger og ledningsgrøfter.

Selgeren gjør oppmerksom på at det under opparbeidelsen av tomtefeltet kan bli foretatt større eller mindre terrengjusteringer.



side 6

14. Særlige bestemmelser.

Bebyggelsen av tomtene i område D forutsettes plassert med en langvegg i nabogrense.

Denne vegg skal være uten åpninger, jfr. reguleringsbestemmelsene.

Forøvrig gjelder "Regler for tildeling av boligtomt/bolig av Fet kommune og A/S Fet Tomteselskap" vedtatt den 1. september 1980, som en del av denne kontrakt.

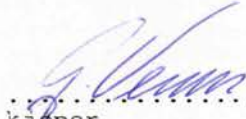
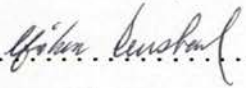
Næværende kjøpekontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av partene, samt ett eksemplar som vedlegg til skjøtet.

den

29/9-83

A/S Fet Tomtselskap

kjøper


.....

.....

.....

Nabolagsprofil

Hovinbakken 11 - Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Foss Linje 320	4 min 0.3 km
Nerdrum stasjon Linje R14	13 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	5 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 7.5 km

Ladepunkt for el-bil

Hovinhøgda skole - Lillestrøm kom...	8 min
Pålsetunet - Lillestrøm kommune	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

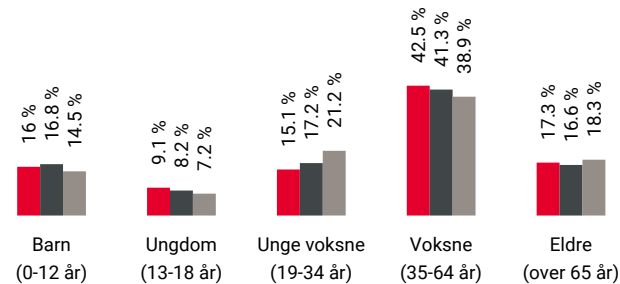
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nerdrum/Hovin	1 675	649
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 1 km
Sommerly barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 1.5 km
Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år) 127 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Garderåsen Søndagsåpent	18 min 1.5 km
Spar Fetsund	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Hovinhøgda skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Balnes ballplass Fotball	10 min 🚶 0.9 km
🚴	Spenst Fetsund	23 min 🚶
🚴	EVO Lillestrøm	9 min 🚗

Boligmasse



79% enebolig
8% rekkehus
13% annet

«Det er veldig rolig og fredelig her! Fint for barn og for de med husdyr!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

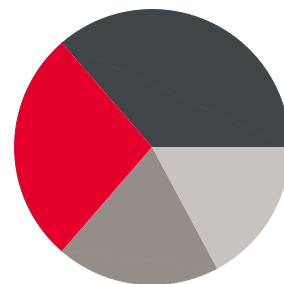
9 min 🚗



Boots apotek Fetsund

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



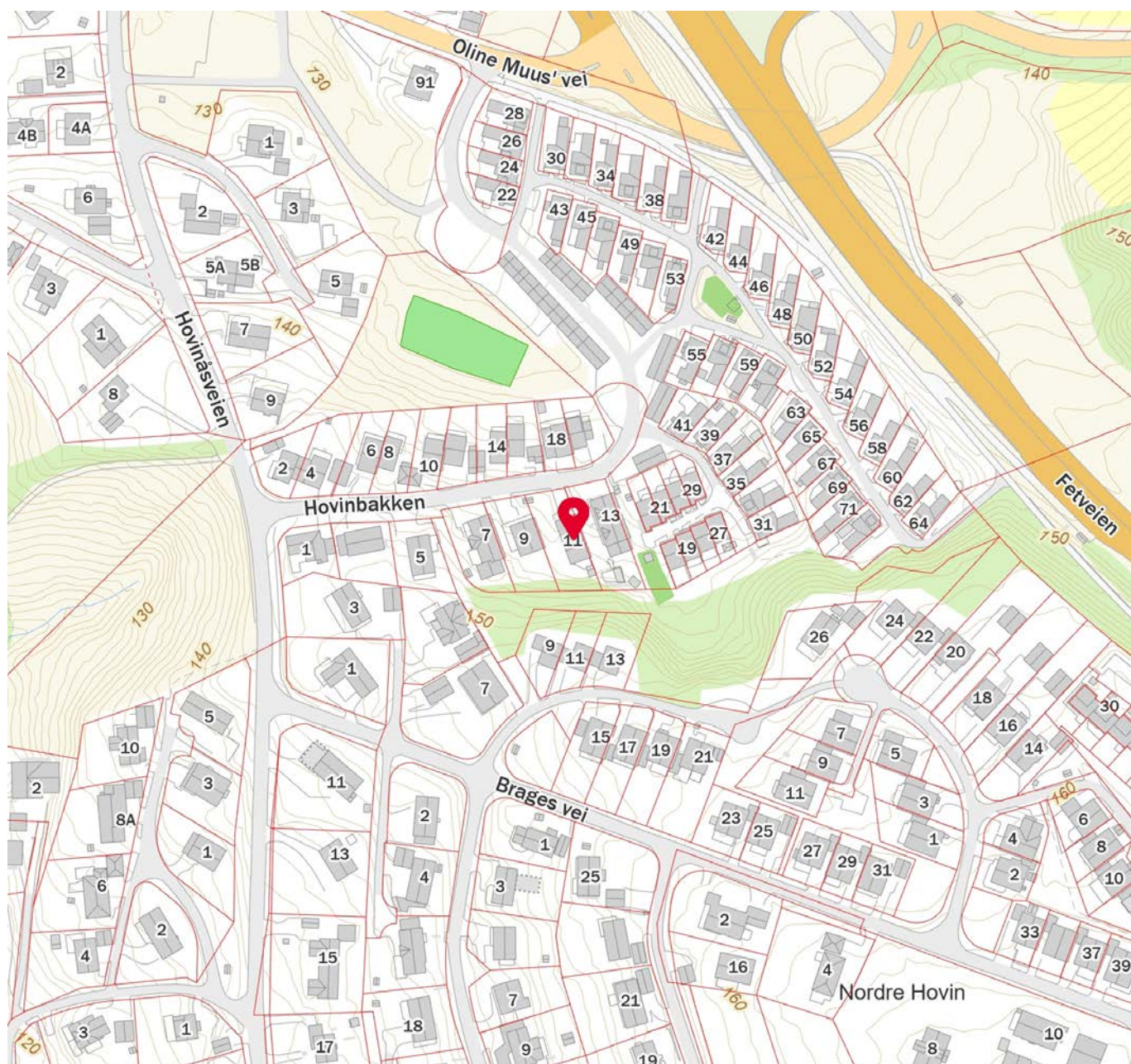
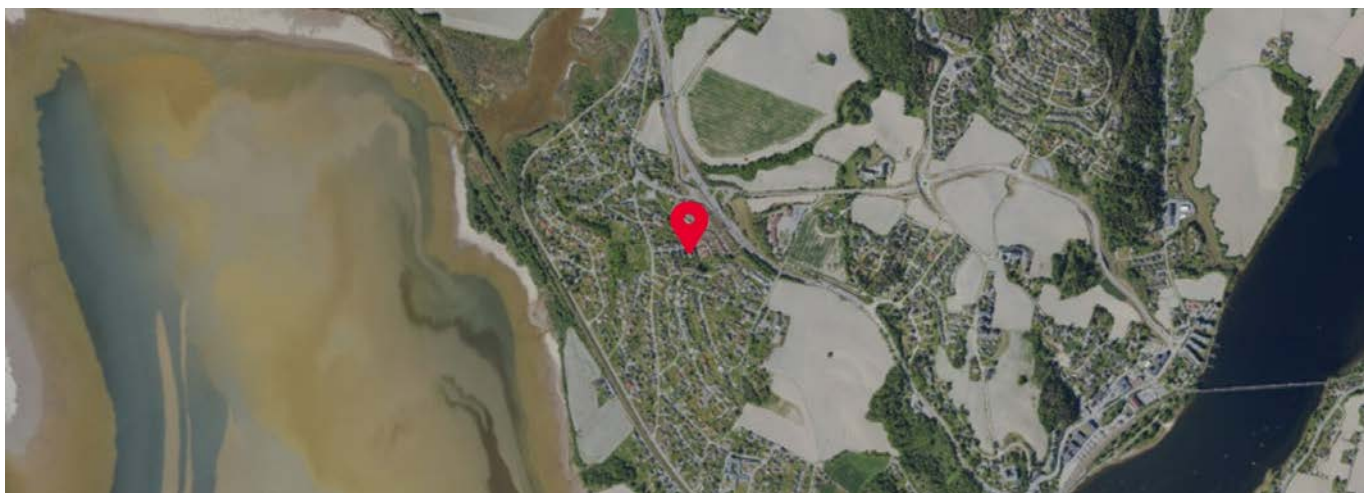
0%

43%

Nerdum/Hovin
Fetsund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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

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

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

9. 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: Hovinbakken 11
1900 FETSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre