



aktiv.

Stubberudveien 3B og 3C, 1900 FETSUND

**Sjarmerende enebolig i Fetsund
over 2 plan! | Dobbelgarasje med
godkjent utleiedel | Stor terrasse
og idyllisk hage**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 140,-
Total ink omk.: Kr 5 485 140,-
Selger: Hans Aleksander Tørres
Jenny Tørres

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 156/195 kvm
Tomtstr.: 738.8 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 412, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1008260043

Ditt nye hjem?

Velkommen til Stubberudveien 3B og 3C!

Dette er en innholdsrik og pent beliggende eiendom i Fetsund. Eneboligen går over to etasjer og inneholder blant annet to stuer, kjøkken, bad, vaskerom og tre gode soverom. Boligen er opprinnelig fra 1913 og har flere sjarmerende detaljer som synlige tømmervegger, store vindusflater og god takhøyde. De originale elementene er smakfullt kombinert med moderne løsninger.

Her bor du i idylliske omgivelser med nærhet til tog, skoler og øvrige servicetilbud i hverdagen. Eiendommen har en pent opparbeidet hage og en skjermet, solrik terrasse med nedsenket jacuzzi. Parkering skjer i dobbelgarasje eller på en romslig gruset gårdsplass. Over garasjen finnes en utleieleilighet som i dag er leid ut for kr 9.000,- per måned eksklusive strøm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	90
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 195 kvm

TBA: 47 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, kjøkken, spisestue, stue og vaskerom.

BRA-e: 7 kvm Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Bad, gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 14 kvm Bad og entré.

BRA-e: 32 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Stue/kjøkken og soverom. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en utvendig bod på 6,7m².

Bod areal utgjør til sammen 7 m² i BRA-E.

Terrasse ved stue er målt til 41,2 m², terrasse ved inngangsparti er målt til 5,7m².

Terrasser er summert til 47m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

738.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med biloppstillingsplasser og garasje. Uteområde med terrasse, plen og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde i Fetsund, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du også flotte tur- og friluftsområder med bademuligheter og et omfattende nettverk av skiløyper.

Fetsund byr på et aktivt kulturliv og vakker natur som legger godt til rette for friluftsaktiviteter. Gode bademuligheter finnes blant annet ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr gode idrettsfasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og en ny idrettshall. I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper, skiskyting, skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb tilbyr blant annet drivingrange, proshop og kafé. Kommunen har også en kulturskole med undervisning innen musikk, dans, drama og visuell kunst.

Fetsund lense er i dag fredet og er landets eneste bevarte fløtningsanlegg. Anlegget er et unikt kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fet Golfklubb har dessuten en 9-hulls golfbane i naturskjønne omgivelser, like ved Nordre Øyeren naturreservat.

I Fetsund sentrum finner du dagligvarebutikkene Rema 1000, Extra og Spar. Sentrum byr også på blant annet apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og ulike helsetjenester. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Lillestrøm Torv sentralt i bykjernen i Lillestrøm. Strømmen Storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum er også lett tilgjengelig.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste togstasjon er Nerdrum, som ligger cirka 2 km fra boligen. Herfra tar toget rundt 18 minutter til Oslo S. Med bil er det omtrent 8 minutter til Lillestrøm, 30 minutter til Oslo sentrum og cirka 36 minutter til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til Hovinhøgda barneskole og Østersund ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i nærområdet. Romerike har dessuten flere videregående skoler, og Høgskolen i Akershus ligger på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1913. Grunnmuren er av naturstein og fundamentert på fast masse. Dreneringen er av eldre dato med ukjent alder. Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er et originalt saltak med sperrer i trevirke og underpanel, teknet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Etasjeskillene i boligen er av tre.

Vinduene har 2-lags glass i trerammer, og entredøren er i laminert utførelse med glassfelt. Det er adkomst til en terrasse fra stuen, med gulv av terrassebord og rekkverk med liggende spiler. Ved inngangspartiet er det en platting belagt med terrassebord, og utvendige trapper er bygget i impregnert trevirke.

Garasjen, oppført i 2009, har yttervegger i bindingsverk kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, teknet med takstein. Entredøren til garasjen er i laminert utførelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

• Det er avvik:

Deler av tak på inngangs side er belagt med mose, det mangler fuglekam fra underkant takstein mot forkant beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er avvik:

Det er observert noe eldre kledning med sprekkdannelse, samt antydning til råte i noen bord.

Deler av kledning ligger tette mot grunnmur, dette minsker lufting for kledning.

Det er ikke observert museband i underkant av kledning.

Mus etc. kan krype bak kledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende lufting i konstruksjoner, samt alder på konstruksjoner,

da mer enn halvparten av brukstid er oppbrukt.

Det er observert noe eldre fukt skjolder i undertak.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert noe avskalling og eldre fukt skjolder, i rammer på de eldste vinduene.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater,

Samt svelling og sprekkdannelse i laminatgulv i flere rom.

Deler av tak- og veggflater i 2.etg. fremstår som originalt,

TG settes ut i fra alder på konstruksjoner.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Det er observert sprekkdannelser i puss på loftet.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres noe forhøyede fuktverdier i bjelkelaget,

samt større omfang av saltutslag i murkonstruksjonen.

Det er ikke etablert dampsperre mot grunn og

det registreres minimalt med lufteventiler.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er betydelig knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte eldre dører glipper fra karm i lukket tilstand.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet små riss i enkelte fuge, samt brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet avvik i fallforhold, samt brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet,

TG 2 er gitt grunnet slitasje på pakninger og andre slitedeler.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert utettheter i overgang belegg/ våtromsplater i dusj.

Det er observert svelling i skjøt og underkant av plater.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget systerne.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Deler av kjøkken monteringen fremstår med avvik som:

- Det er observert manglende foring mellom overskap.
- Sokkel mot ventil er bøyd ut av posisjon.
- Benkeplate ved oppvaskkum er for kort.
- Foring ved oppvaskmaskin er ufagmessig festet med synlige skruer.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

Dagens løsning med kullfilter oppfyller ikke forskriftskrav med forsert avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i våtrom er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker rest levetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det opplyses fra tidligere rapport at det har forekommet frost på utvendige vannrør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,

må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

- Garasje - Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Garasje - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler rekkverk i nedre del av trapp.

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

Avvik: • Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Våtromstapet er ikke å regne som ett fullverdig membran system.

- Garasje - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

- Garasje - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Garasje - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ingen ventiler tilknyttet oppholdsrom, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

- Garasje - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 30-80 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i alle rom i 2.etg.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

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

Avvik: • Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er ved fuktmåling i dusjsone konstantert fukt i baderomsplater.

Plater spriker fra hverandre i vertikale skjøter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Garasje - Innvendig - Andre innvendige forhold

- Garasje - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: El-teknik og teppesalongen

Beskrivelse av arbeidet: Legge vanntett gulvbelegg. Og elektriker ordnet strøm.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Resterende arbeid

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

Ja

Er skjevhet på enkelte rom i 2 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Var mus på loft. Men dette er utbedret av tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke. Vet bare at det er utbedret av fagfolk. Vi har ikke oppdaget skadedyr.

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

Ja

Utleiedel over dobbel garasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 63 kvm: Entré, kjøkken, spisestue, stue og vaskerom

TBA 47 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Bad, gang og 3 soverom

Sportsbod:

BRA-i: Sportsbod

Garasje:

1. Etasje:

BRA-i 14 kvm: Garasje, bad og entré

2. Etasje:

BRA-i 31 kvm: Stue/kjøkken og soverom

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulvflater er belagt med parkett og laminat. Det er observert stedvis knirk på gulvflater, samt svelling og sprekkdannelse i laminatgulv i flere rom.

Vegger: Veggflatene består av tapet og malte flater av plater og panel. Deler av veggflatene i 2. etasje fremstår som originalt.

Himling: Takflatene består av malte flater av panel og plater. Deler av takflatene i 2. etasje fremstår som originalt.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken og vaskerom er med eldre kobberrør. På badet er det skjulte vannrør av typen Pex-rør. Det er montert vannmåler og stoppekran på inntak til boligen.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på bad.
- Oppvarming: Oppvarming i boligen består av panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på bad og vaskerom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003 er plassert på vaskerom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Montering av kjøkken

2024:

- Byttet stort vindu i hovedsoverom
- tettet med stålull rundt rør ved kjøkken og bad for forhindre inntrengning av skadedyr.
- Rens og impregnering av garasjetak
- Slipt ned terrassegulv.

2023:

- Vannmålere med akkumulator og enveisventil, obs, her er 2 vannmålere i hus og 1 utleiedel.

2022:

- Sparkling/ maling av tak og vegger i stue.
- Malt hus utvendig

2017:

- Pusset opp barnerom mot øst
- Montering av wc og dusjkabinett
- Lagt duk på innkjørsel, og kjørt på asfaltgrus
- Gravd opp hovedstoppekran til vaskerom. Byttet stoppekran og lagt ned kom med betonglokk (ved parkeringsplass hovedinngang) inspeksjon av pipe.

2016:

- Bygget ny terrasse og sykkelbod. Felt ned jacuzzi.
- Lagt på ny matjord og sådd ny gressplen.

2015:

- Bygget nytt bad, flyttet varmtvannsbereder til gammelt bad, og tatt i bruk dette som vaskerom.

2012:

- Oppgradering/flytting av sikringsskap. Opplegg lys, stikk, gulvvarme loftstue. Opplegg lys, stikk, gulvvarme entre, kjøkken og stue. Opplegg lys innfelt i trapp. opplegg lys og

varme med x-comfort og Sensio.

- Opplegg strøm til Jacuzzi på terrasse.

Parkering

Med boligen medfølger det garasje med plass til to biler.

Radonmåling

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

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på bad og vaskerom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 350 000

Omkostninger kjøper

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (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))

135 140 (Omkostninger totalt)

152 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 485 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 502 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 504 840 (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 21 621 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Restavfall 240 liter: kr 7507,50

Feie- og tilsynsgebyr: kr 625,00

Målt forbruk vann: kr 2909,69

Målt forbruk avløp: kr 4196,85

Fast gebyr vann bolig (15% mva): kr 2366,01

Fast gebyr avløp bolig (15% mva): kr 3330,01

A-konto vanngebyr (15% mva): kr 6990,16

A-konto avløpsgebyr (15% mva): kr 12033,60

Målt forbruk vann (15% mva): kr 2676,91

Målt forbruk avløp (15% mva): kr 3861,10

Totalt: kr 21621,07

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 176 635 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 706 541 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

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 412, bruksnummer 17 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:

3205/412/17:

18.07.1947 - Dokumentnr: 102848 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:415 Bnr:44

16.10.1979 - Dokumentnr: 106213 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:412 Bnr:163

27.08.1982 - Dokumentnr: 105079 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

18.04.1983 - Dokumentnr: 102165 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:412 Bnr:172

10.07.2020 - Dokumentnr: 2731255 - Jordskifte

Sak nr. 18-194152REN-JLST Stubberudveien 8
AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Gnr. 415 bnr. 77 har veirett på Stubberudveien til tre boenheter
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1945 - Dokumentnr: 1346 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:2

15.07.1949 - Dokumentnr: 3143 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:22

22.10.1949 - Dokumentnr: 4931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:23

22.10.1949 - Dokumentnr: 4932 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:24

11.08.1951 - Dokumentnr: 4207 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:27

30.05.1979 - Dokumentnr: 103181 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:163

13.05.1982 - Dokumentnr: 102890 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:412 Bnr:172

01.01.2020 - Dokumentnr: 537371 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:12 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 294052 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:412 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av garasje med én boenhet på eiendommen datert 02.03.2009. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på garasjen:

"1. Det må innsendes revidert situasjonsplan som viser målsatt plasseringen av utvendig stakeanordning for avløp og målsatt plassering av utvendig hovedstoppekran for vanntilførselen til boenheten.

2. Stoppekranskilt må være montert.

Ferdigattest må begjæres når ovennevnte mangler er utført. Manglene må være fullført innen 20.04.2009."

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i etterkant.

Det er utstedt en byggetillatelse for et uthus oppmålt til 28 kvm på eiendommen, datert 01.09.1983. Det er også blitt mottatt tegninger av uthus på 28 kvm eiendommen.

Tegningen er udatert. Dette uthuset står ikke på eiendommen i dag.

Megler har fått tilsendt to brev fra Fet kommune, hvor det ene omhandler oppføring av terrasse og inngangsparti datert 13.08.1997. Kommunen hadde ingen merknader til tiltaket. Det andre brevet beskriver skade på baderomsgulv i Stubberudveien 3B, og er datert 23.09.1997. I brevet fremkommer det følgende:

"En viser til befaringsrapport 19.09.97. vedrørende skade på badegolv. Ved befaringen var det vanskelig og se hvor membrande i overgang vegg/golv hadde vært. Hulskenen/veggkledningen var fjernet. Slik forholdene var på stedet er det vanskelig og se hvordan membrande i overgang golv/vegg kan skjøtes tilfredsstillende.

Byggebransjens våtromsnorm og NBI's detaljblader angir diverse utførelsesmåter som er bra. Disse utførelser bør brukes ved gjenoppbyggingen av badet."

Det foreligger tegninger som tilhører eiendommen. Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente tegningene som er datert 05.08.1997. I 1. etasje er dagens vaskerom omtalt som "bad". Tidligere eier har opplyst at de bygde nytt bad i 2015, hvor de flyttet varmtvannsberederen og tok i bruk det opprinnelige badet i 1. etasje som vaskerom. Arbeidene ble utført av tidligere eiers svigerfar, som er rørlegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Det nye badet ble etablert i 2. etasje, i et rom som opprinnelig er omtalt som "kontor" i de siste godkjente byggetegningene. De øvrige tre soverommene i etasjen fremstår i dag slik de gjorde på tegningene fra 1997.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Merkja gang-/sykkelveg langs Øyavegen. Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel.. 21.06.1991

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, og ligger i ytre sone.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Høyspenningssonen går ikke direkte over eiendommen, men ligger i nærområdet. I kommuneplanen fremkommer følgende informasjon om sonen:

"§ 8-1.16 Hensynssone fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 H370_4 Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Retningslinje: Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynssonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner."

I henhold til geodata fra Lillestrøm kommune består eiendommens grunn av elve- og bekkeavsetning, med stor mulighet for marin leire (aktsomshetsområde for kvikkleireskred). Området ligger under marin grense. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området. Eiendommen ligger i et potensielt flomfareområde, med risiko for 200 års-flommer.

Videre er eiendommen innenfor et område karakterisert som M-KULA kulturmiljø, som omfatter freda kulturmiljøer, Kulturmiljø og landskap av lokal interesse, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, Kulturmiljø og landskap av regional interesse og verdensarvområder. Det fremkommer av kart at området besitter arter av nasjonal

forvaltningsinteresse, og at dette primært gjelder arten gråtrost.

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

Adgang til utleie

Dobbeltgarasjen er innredet med én egen boenhet i deler av bygningen i henhold til midlertidig brukstillatelse datert 02.03.2009. Garasjebygget med tilhørende utleiedel er gitt eget bolignummer, nærmere bestemt Stubberudveien 3C . Ifølge innhentet matrikkelrapport er garasjebygningen registrert som enebolig.

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en SEFRAK-registrert enebolig. Eneboligen er merket med gul trekant, som indikerer at bygningen er registrert i SEFRAK-systemet. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Legalpant

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

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

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. 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.

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.

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 980,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

13.03.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















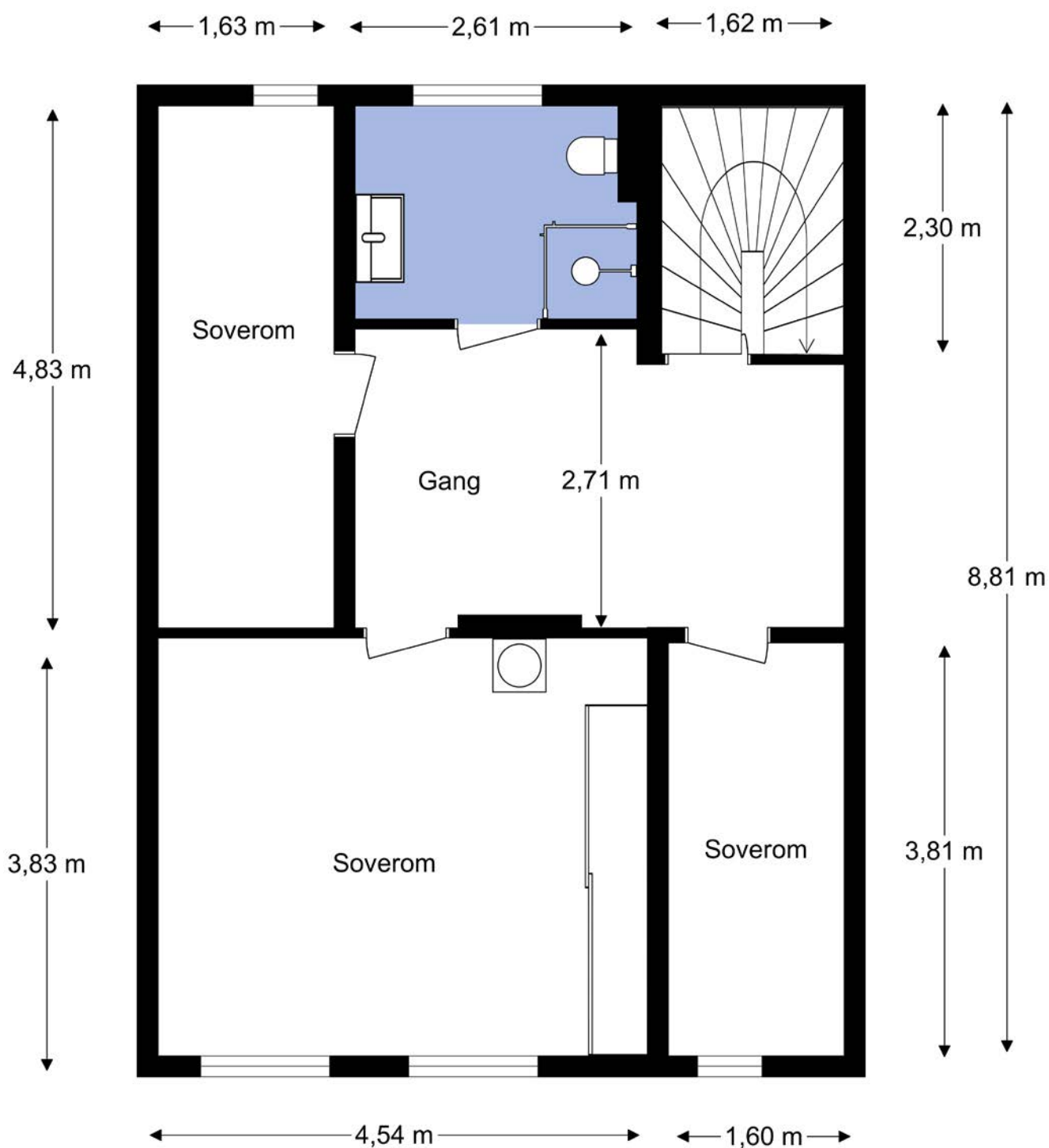












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



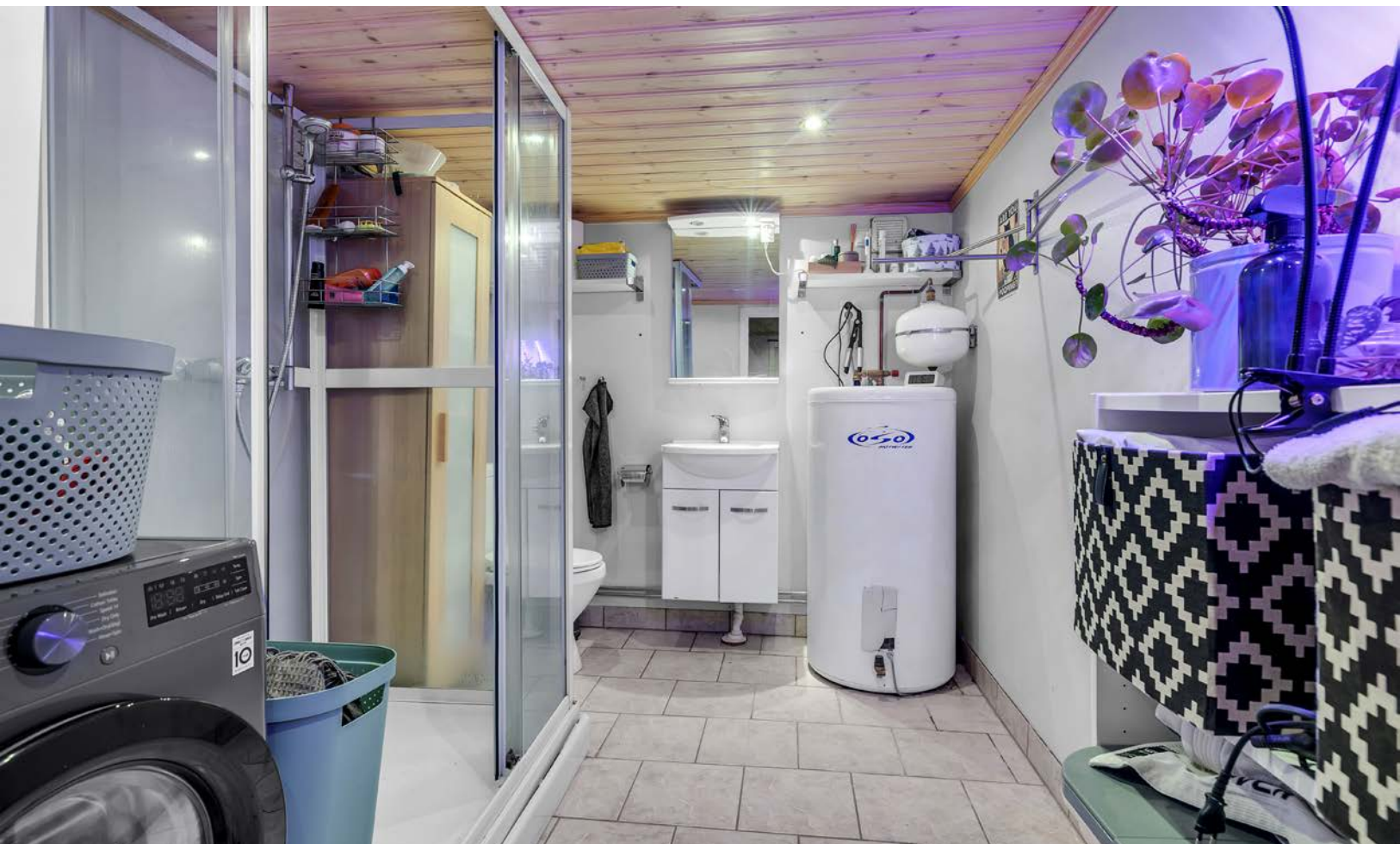


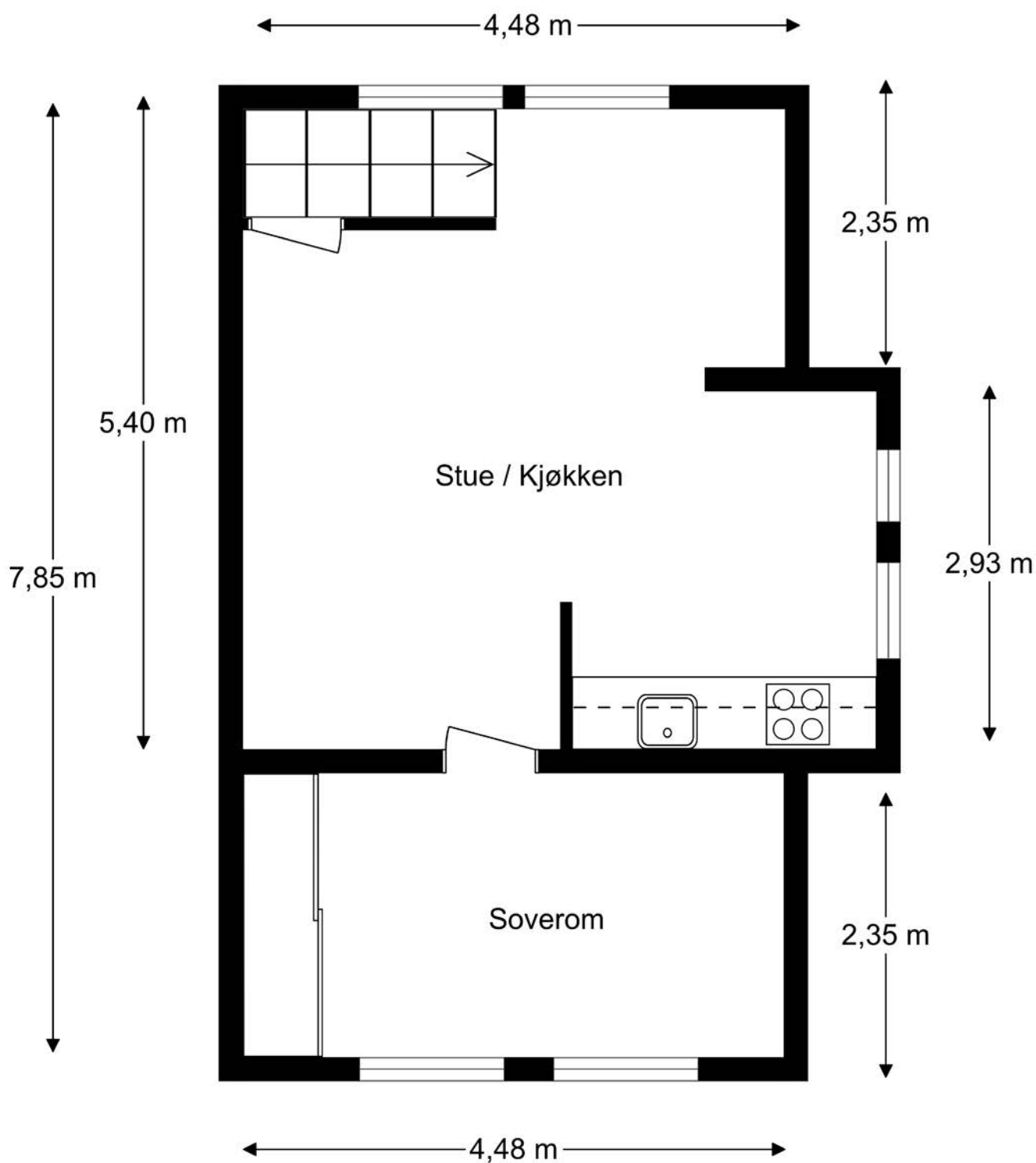






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Stubberudveien 3 B, 1900 FETSUND

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 412, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 11838-26062

Eiendomsverdi ref nr: OT7185

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er flere rom i begge plan som er endret ut i fra originale tegninger.

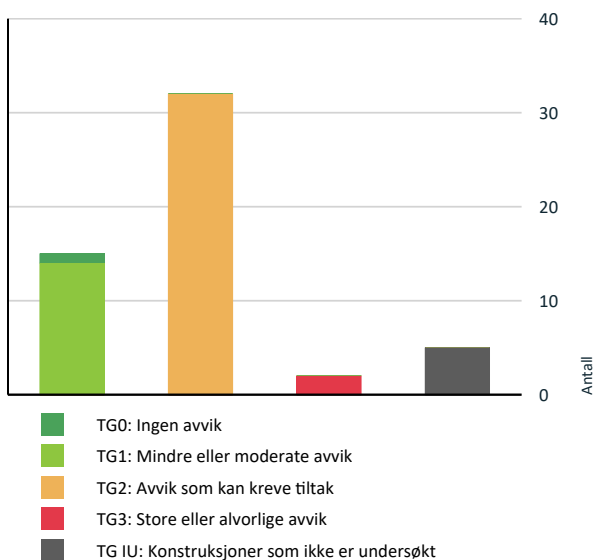
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

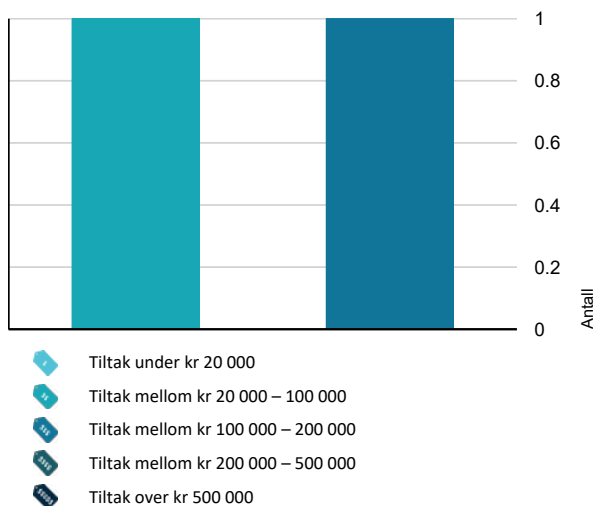
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Stubberudveien 3 B og 3 C. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

boligene ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > 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](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Garasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1913

Tilbygg / modernisering

2015	Bad	Bygget nytt bad, flyttet varmtvannsbereder til gammelt bad, og tatt i bruk dette som vaskerom.
2016	Utvendig	Bygget ny terrasse og sykkelbod. Felt ned jacuzzi.
2016	Utvendig	Lagt på ny matjord og sådd ny gressplen.
2017	Utvendig	Lagt duk på innkjørsel, og kjørt på asfaltgrus
2017	Utvendig	Gravd opp hovedstoppekran til vaskerom. Byttet stoppekran og lagt ned kom med betonglokk (ved parkeringsplass hovedinngang) innspeksjon av pipe.
2017	overflater	Pusset opp barnerom mot øst
2022	Utvendig	Malt hus utvendig
2023	VVS	Vannmålere med akkumulator og enveisventil, obs, her er 2 vannmålere i hus og 1 utleiedel.
2024	Garasje	Rens og impregnering av garasjetak
2024	Vinduer	Byttet stort vindu i hovedsoverom
2024	Diverse	Slipt ned terrassegulv. tettet med stålull rundt rør ved kjøkken og bad for forhindre inntrengning av skadedyr.
2025	Kjøkken	Montering av kjøkken
2017	Garasje	Montering av wc og dusjkabinett
2022	Garasje	Sparkling/ maling av tak og vegger i stue.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak i saltak konstruksjon, er tekket med takstein.

Vurdering av avvik:

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

Deler av tak på inngangs side er belagt med mose, det mangler fuglekam fra underkant takstein mot forkant beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for å fjerne mose, mose kan løfte takstein og lage glipper for vann.

Fuglekam bør monteres for å unnsnippe fugler/ mus etc. mot takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er observert noe eldre kledning med sprekkdannelse, samt antydning til råte i noen bord.

Deler av kledning ligger tette mot grunnmur, dette minsker lufting for kledning.

Det er ikke observert museband i underkant av kledning. Mus etc. kan krype bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør påberegnes utskiftning og vedlikehold på deler av kledning. montering av museband bør påberegnes for å unngå mus etc.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er original med sperrer i trevirke og underpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende lufting i konstruksjoner, samt alder på konstruksjoner, da mer enn halvparten av brukstid er oppbrukt.

Det er observert noe eldre fukt skjolder i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilering av kaldtloft bør utbedres, manglende ventilering kan føre til fukt og kondens i konstruksjoner.

Loft med tilgang fra loftsluke i gang i 2.etasje. Loftet er kun undersøkt fra loftsluke grunnet begrenset tilkomst og manglende gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Sperrer i trevirke

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Glass i vinduer er datert med årstall 1986, 2009 og 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1913

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert noe avskalling og eldre fukt skjolder,
i rammer på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for oppgradering av vinduer med karmen.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med glassfelt.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.m².
Gulvet er belagt med terrassebord.
Rekkverk fremstår med liggende spiler.

Terrassen er tildekket rundt mot bakkeplan,
bjelker/ bærekonstruksjoner er ikke vurdert.

Adkomst til platting ved inngangsparti.
Dekke er belagt med terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapper er bygget i impregnert trevirke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Tapet og malte flater av plater og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater,
Samt svelling og sprekke dannelse i laminatgulv i flere rom.
Deler av tak- og veggflater i 2.etg. fremstår som originalt,
TG settes ut i fra alder på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte gulv med sprekke dannelse bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil føre til større slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
flere rom i hvert plan ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 30-80 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i alle rom i 2.etg.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig,
hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner,
og det vil kunne påberegnes skjevheter.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig,
men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er observert sprekkdannelser i puss på loftet.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres en ildfast plate under feieluke på kjøkken, for å beskytte gulv mot brennbart aske.

Sprekkdannelse i pipe bør undersøkes av en feier, for å utelukke skade på pipe.

KG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er luke for krypkjeller i gavlvegger.

Krypkjeller er kun inspisert fra luke, med kamera inn mot konstruksjoner.

Det var begrenset adkomst grunnet små luker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres noe forhøyede fuktverdier i bjelkelaget, samt større omfang av saltutslag i murkonstruksjonen.

Det er ikke etablert dampspærre mot grunn og det registreres minimalt med lufteventiler.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere dampspærre mot grunn, bedre ventilering/luftgjennomstrømning og drenering samt vurdere tiltak som luftavfukter eller lignende.



Luke krypkjeller



Bilde inn mot krypkjeller

KG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår med malte vanger, rekkverk og håndløper. Inntrinn er i lakkert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være utfordrende å fjerne knirk i en eldre trapp, om man setter inn ekstra skruer i trinn kan dette hjelpe.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
Nyere og eldre profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med varierende funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte eldre dører glipper fra karm i lukket tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er originale dører i en eldre bolig,
noe skjevheter bør påregnes.
Øvrige nyere dører i boligen fungerer tilfredsstillende.

TG 1U Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

Det er av tidligere eier opplyst om mus på kaldtloft,
dagens eier bekrefter at det ikke har inntruffet i sin eiertid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tidligere bad er i dag benyttet som vaskerom.
Det er ikke fremkommet noen opplysninger om alder
på konstruksjoner eller dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malt panel,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet små riss i enkelte fuge,
samt brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vaskerom som tidligere er benyttet som bad,
har mindre fukt påkjenning i konstruksjoner pr. i dag.
Riss kommer av bevegelser over tid,
det ikke er behov for bygningsmessig strakstiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på gulvet målt 12 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert motfall på deler av gulv mot vaskemaskin.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men
ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet avvik i fallforhold, samt brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre
funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann
på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk på vaskerom er i plast,
det er ingen synlig membran i sluk eller ved terskel.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med servant med underskap, speilskap, hyller opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet, TG 2 er gitt grunnet slitasje på pakninger og andre slidedeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberges.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på vaskerom fremstår med:
Naturlig tilluft via ventil i vindu, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere en vifte med el-avtrekk i rommet.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking tilknyttet vaskerom, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig

Tilstandsrapport

fukt i området

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2015 utført av tidligere eier.
Følgende opplysninger er gitt via forrige eier:
Oppbygging av bad er utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Teppesalongen ble leid inn for å legge vanntett gulvbelegg.
Resten av badet ble utført svigerfar som er rørlegger av yrke, elektro
av av el-teknikk.

Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på utført arbeid på badet.
Manglende dokumentasjon samt opplysninger om dugnadsarbeid,
gir ingen trygghet for utførelse med oppbygging av konstruksjoner.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med baderomsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er ved fuktmåling i dusjsone konstantert fukt i baderomsplater.
Plater spriker fra hverandre i vertikale skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Plater i dusjsone må skiftes, bakenforliggende konstruksjoner må sjekkes.
Unnlatt oppgradering vil påføre nærliggende konstruksjoner større skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling med moderate resultater



Fuktmåling med forhøyede resultater

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Tilstandsrapport

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen,
det er observert svanke/ nedsenk tilside for sluk.

Årstall: 1915

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er benyttet belegg som membran mot sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert utettheter i overgang belegg/ våtromsplater i dusj.
Det er observert svelling i skjøt og underkant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater bør skiftes for å unngå vesentlige skader,
på nærliggende konstruksjoner.



Sluk i plast, plassert på vaskerom

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,

Tilstandsrapport

speil med lys over og veggmontert wc.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det mangler spalte under veggmontert wc,
for synliggjøring av evt. lekkasjevann
fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det,
etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på
løsning for innebygget sisternen.
Ref. TEK.10.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling mot bad er utført opp i luke og viser måling på,
28 % Relativ fuktighet i veggsille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blande batteri,
lys under overskap, ventilator i platetopp med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og Micro.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Deler av kjøkken monteringen fremstår med avvik som:

- Det er observert manglende foring mellom overskap.
- Sokkel mot ventil er bøyd ut av posisjon.
- Benkeplate ved oppvaskkum er for kort.
- Foring ved oppvaskmaskin er ufagmessig festet med synlige skruer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av komfyrvakt anbefales,
for å redusere fare for brannutvikling ved evt. tørrkoking av kjele.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt
dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykcampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Dagens løsning med kullfilter oppfyller ikke forskriftskrav med forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av ventilator med utkast bør påberghes,
for å unngå matos i innerluft.
Matos kan være helsefarlig i enkelte tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:

Vanntilførsel med eldre kobberrør.

Det er montert vannmåler og stoppekraner på vannrør.

Bad:

Tilstandsrapport

Det er skjulte vannrør (Pex-rør) til installasjonene.

Vaskerom:

Vanntilførsel med eldre kobberrør.

Det er montert vannmåler og stoppekran på inntak til boligen.

Stoppekran:

Innvendige stoppekraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Utvendig stoppekran er ikke testet av takstmann.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i våtrom er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker rest levetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det opplyses fra tidligere rapport at det har forekommet frost på utvendige vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Utvendige vannrør bør isoleres for å unngå frost sprenging. Rør kan sprekke om dette oppstår.



Røropplegg på kjøkken



Røropplegg på vaskerom

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig tilluftsventiler i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende,
ut i fra byggeår.
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygg.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i boligen ved panelovner,
vedovn i stue, samt gulvvarme på bad og vaskerom.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og
fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198L fra 2003,
er plassert på vaskerom.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,
må kobles til egen koblingsboks.
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Ref. NEK.400.
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,
av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt,
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i skap i trapperom 2.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det er i følge dokumentasjon utført arbeid på el-anlegget i 2010-2012 med:
Arbeidet er utført og dokumentert av Seko Elektro AS.**

- Oppgradering/flytting av sikringsskap.
- Opplegg lys, stikk, gulvvarme loftstue.
- Opplegg lys, stikk, gulvvarme entre, kjøkken og stue.
- Opplegg lys innfelt i trapp.
- Opplegg strøm til Jacuzzi på terrasse.
- opplegg lys og varme med x-comfort og Sensio.

Arbeidet er utført og dokumentert av EL-TEKNIKK NORGE AS.

ØS varme 800W på nett tilkoblet Xcomfort styring med gulvføler
Speillys
Avtrekksvifte
Lampe i taket
Stikk i Servant skap
NEK 2018

Tilstandsrapport

El-billader

Montert lader på tverrvegg mot veien.

32A to-fas kurs

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ukjent Boligen er solgt flere ganger siden byggeår.
Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem,
som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.**

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

**Etter visuelle observasjoner anbefales det en gjennomgang,
av hele el-anlegget av en autorisert fagmann.
Eier har selv lagt opp noen punkter på kjøkken.**

**En gjennomgang av el-anlegget anbefales for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.
Det kan i tillegg påløpe større kostnader ved avvik på anlegget.**

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold,
utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje,
som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

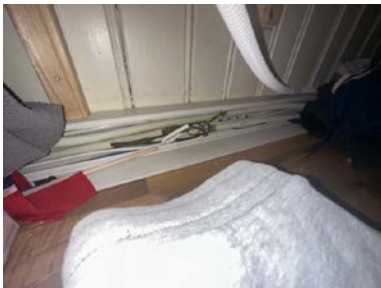
Tilstandsrapport



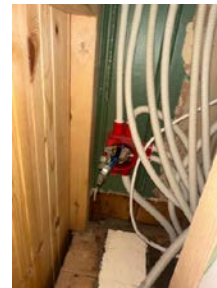
Utvendig kobling av Jacuzzi



Manglende deksel over kjøkken



Manglende deksel, k-rør



Manglende dekse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser,
for fastsettelse av byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje der flere faktorer påvirker den forventede levetiden. Normal forventet levetid på drenering er 20-60år. Alderen på dagens drenering er ukjent, men opplyses å være av eldre dato

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein er fundamentert til fast masse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon i krypekjellere, og store deler ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres skjevheter, riss/sprekker i grunnmuren samt avskallet puss og malingsavflassing. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid samt etterslep på vedlikehold og at det ikke er behov for bygningsmessige strakstiltak. Enkelte utbedringer/utskiftninger må likevel påregnes i tiden som kommer.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke fremkommet opplysninger om skjulte utvendige vann- og avløpsledninger.
Det anbefales videre undersøkelse for å kartlegge alder og levetid på konstruksjoner.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløpere på begge utvendige trapper.

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes".
Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen.
Forhøydede verdier av radon kan være helsefarlig.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper på utvendig trapper for å sikre mot fremtidige uhell. Radon:

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

GARASJE

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger.

UTVENDIG

! TG 1 Utvendige konstruksjoner

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasjen fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon kledd utvendig med stående panel. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Årstall: 2009

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Entredør bør justeres for å hindre trekk utenifra.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Laminat.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av panel.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,36m.

Det er observert noe knirk i gulvflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Overflater er sjekket med nivelleringslaser,

stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Det er registrert 15 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres for å sikre mot uhell.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasjen var full av gjenstander langs vegger og gulv, adkomst for inspeksjon var derfor svært begrenset.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår fra byggeår, oppført i regi av en tidligere eier. Det antas ut i fra konstruksjoner, at badet er bygget med oppføring av garasje/leilighet.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet,

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med panel og innfelte lys, veggflater er belagt med tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Våtromstapet er ikke å regne som ett fullverdig membran system.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert under dusjkabinett.
Det er uvisst hva slags tettesjikt som er benyttet på badet.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran på vegger er over 15 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.
Membran i gulv er over 20 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjkabinett, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin
og wc.

Det ene lyset over speil er defekt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt,
må det etableres spalte i/under dørblad for tilluft.
Redusert ventilasjon i våtrom,
kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender.
Lys under hylle, ventilator med utkast.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er observert avtrekk fra ventilator på kjøkken, samt mekanisk avtrekk på bad. Øvrig tilluft må skje ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ingen ventiler tilknyttet oppholdsrom, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Unnlatt oppgradering av ventilasjon gir dårlig luftkvalitet i boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198L med ukjent årstall,
Varmtvannsbereder er plassert på bad

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Ref. NEK.400.
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,
av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt,
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Boligen er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i boligen.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegget kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler rekkverk i nedre del av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør monteres for å sikre mot fremtidige uhell.

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

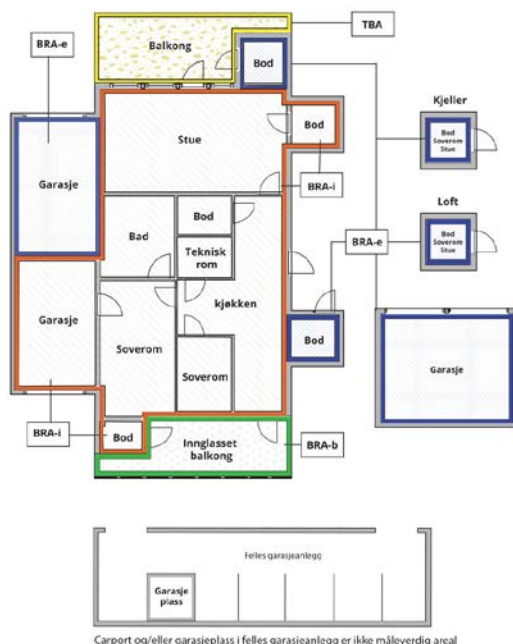
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	63			63	47		63
2. Etasje	48			48		8	56
Sportsbod		7		7			7
SUM	111	7			47	8	126
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom		
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Sportsbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 6,7m².
Bod areal utgjør til sammen 7 m² i BRA-E.

Terrasse ved stue er målt til 41,2 m², terrasse ved inngangsparti er målt til 5,7m².
Terrasser er summert til 47m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det er flere rom i begge plan som er endret ut i fra originale tegninger.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	14	32		46			46
2. Etasje	31			31		7	38
SUM	45	32				7	84
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, bad, entré		
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	412	17		0	738.8 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Stubberudveien 3 B

Hjemmelshaver

Tørres Hans Aleksander, Tørres Jenny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig:

Boligen er en enebolig, som går over to plan med tilhørende kaldloft.

Boligen består av: 3 soverom, bad, vaskerom, adkomst til terrasse fra stue med nedfelt Jacuzzi.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Utvendig sportsbod med lagringsplass.

Det er oppstillingsplass for biler på tomten, med tilkoblet lader på husvegg for elbil.

Garasje med eget gårds og bruksnummer:

Garasjen fremstår med dobbel garasje med tilknyttet boenhet, det foreligger midlertidig brukstillatelse på garasjen.

Boenheten fremstår med entre, bad, stue med kjøkken og soverom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	12.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Midlertidig brukstillatelse garasje	12.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
El-dokumentasjon	12.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg garasje	12.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg bolig	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jenny Tørres

Hans Aleksander Tørres

Boligen

Stubberudveien 3B og 3C
1900 FETSUND

3205-412/17/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: El-teknik og teppesalongen

Beskrivelse av arbeidet: Legge vanntett gulvbelegg. Og elektriker ordnet strøm.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Resterende arbeid

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er skjevhet på enkelte rom i 2 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Var mus på loft. Men dette er utbedret av tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke. Vet bare at det er utbedret av fagfolk. Vi har ikke oppdaget skadedyr.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utleiedel over dobbel garasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Stubberudveien 3B - Nabolaget Øya - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nerdrum stasjon Linje R14	14 min 1.3 km
Herredshuset Linje 470, 470E, 480, 490	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 29.8 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 389 elever, 22 klasser	6 min 3.4 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	6 min 3.8 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	7 min 4.1 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 9.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 10 km

«Fantastisk område. Fantastiske turmuligheter. Stille og rolig og kort vei til Oslo med Tog. Kun 20 minutt. Bra priser på boliger.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

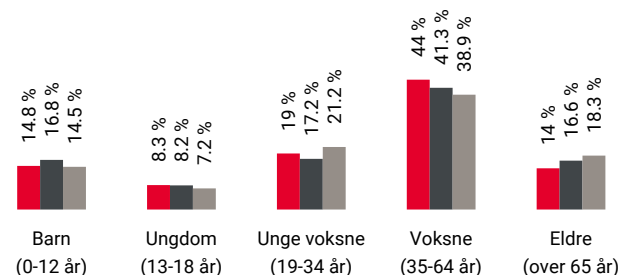
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øya	615	248
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	18 min 1.6 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 2.6 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Spar Fetsund	3 min
Coop Extra Fetsund Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

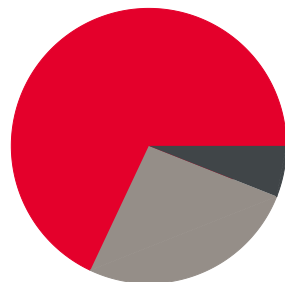
Fedrelandet idrettsplass 3 min
Ballspill, fotball, friidrett 0.2 km

Fethallen 5 min
Aktivitetshall 0.4 km

Spenst Fetsund 3 min

EVO Lillestrøm 12 min

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 6% blokk
■ 26% annet

«Godt miljø, fint område og natur og godt plassert i forhold til by og landet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

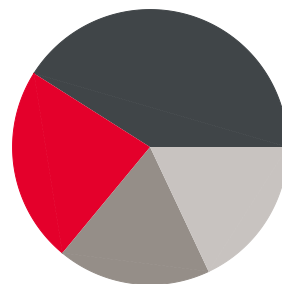
12 min



Boots apotek Fetsund

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



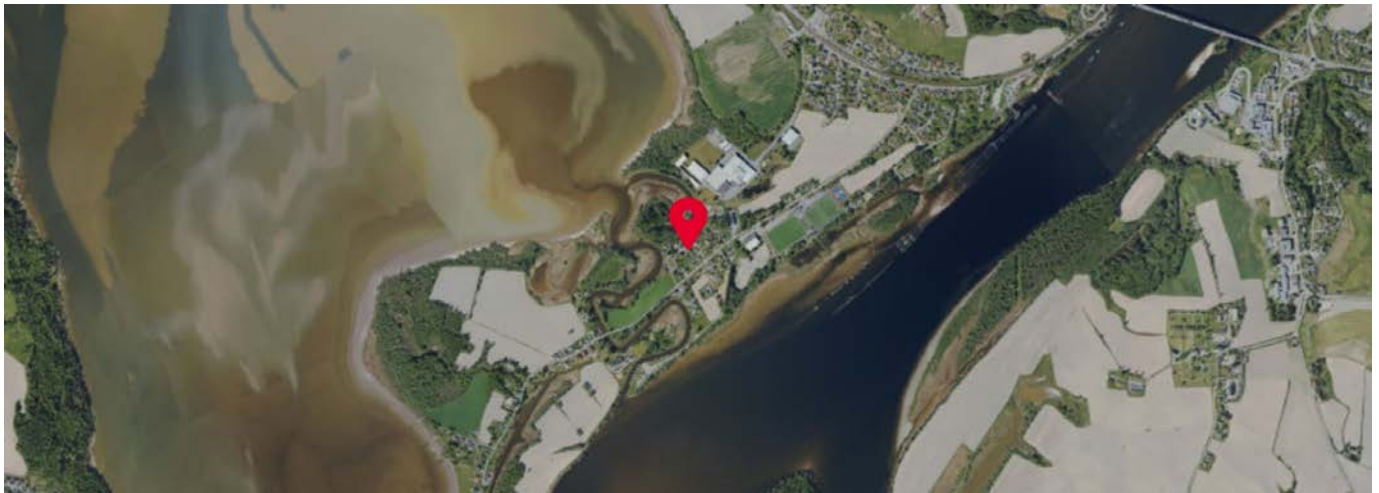
0%

43%

■ Øya
■ Fetsund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseiendom, 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: Stubberudveien 3B og 3C
1900 FETSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@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