

NERDRUM

Hovinåssvingen 12

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Hovinåssvingen 12



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 4 350 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

128 740,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

4 478 740,-

BYGGEÅR

1963

BRA-I/BRA TOTAL

175/203 kvm

ENERGIMERKING

E - Oransje

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

1356.5 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141





Oppussingsobjekt - Enebolig over 3 plan - Stor tomt på 1356 m² -Kort vei til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon

Velkommen til Hovinåssvingen 12

Enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1963. Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeåret og må anses som et oppussingsobjekt med behov for oppgraderinger. Samtidig gir eiendommen gode muligheter for deg som ønsker å skape en bolig etter egne ønsker og behov. Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Nerdrum / Fetsund i Lillestrøm kommune, med kort vei til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.

Verdt å merke seg:

Enebolig over 2 plan med kjeller
Oppussingsobjekt med potensial
Stor tomt på ca. 1 356 m²
Kjeller med egen inngang
Varmepumpe fra 2020
Varmtvannsbereder byttet
Ca. 850 meter til togstasjon.



















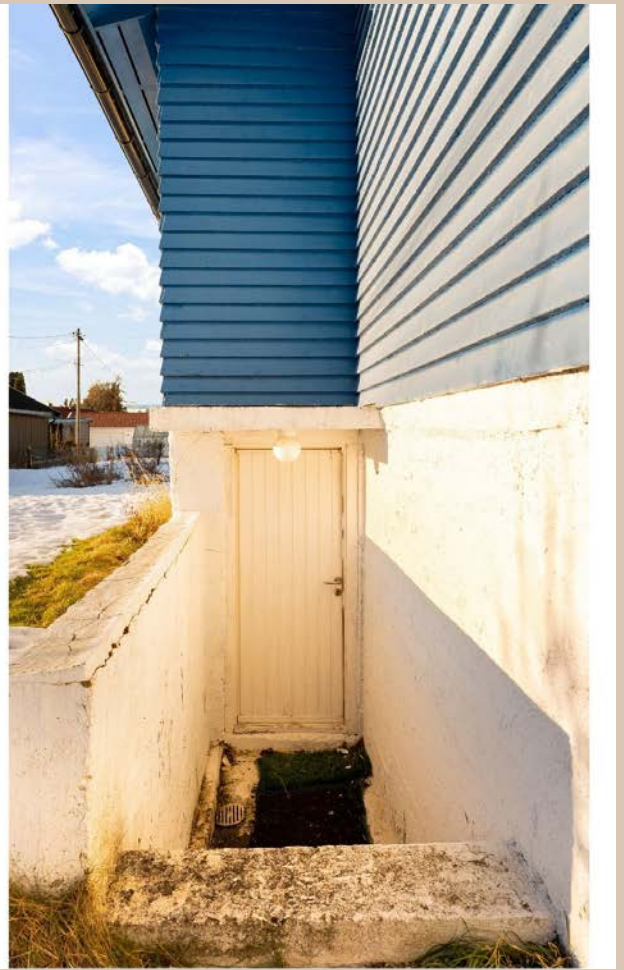








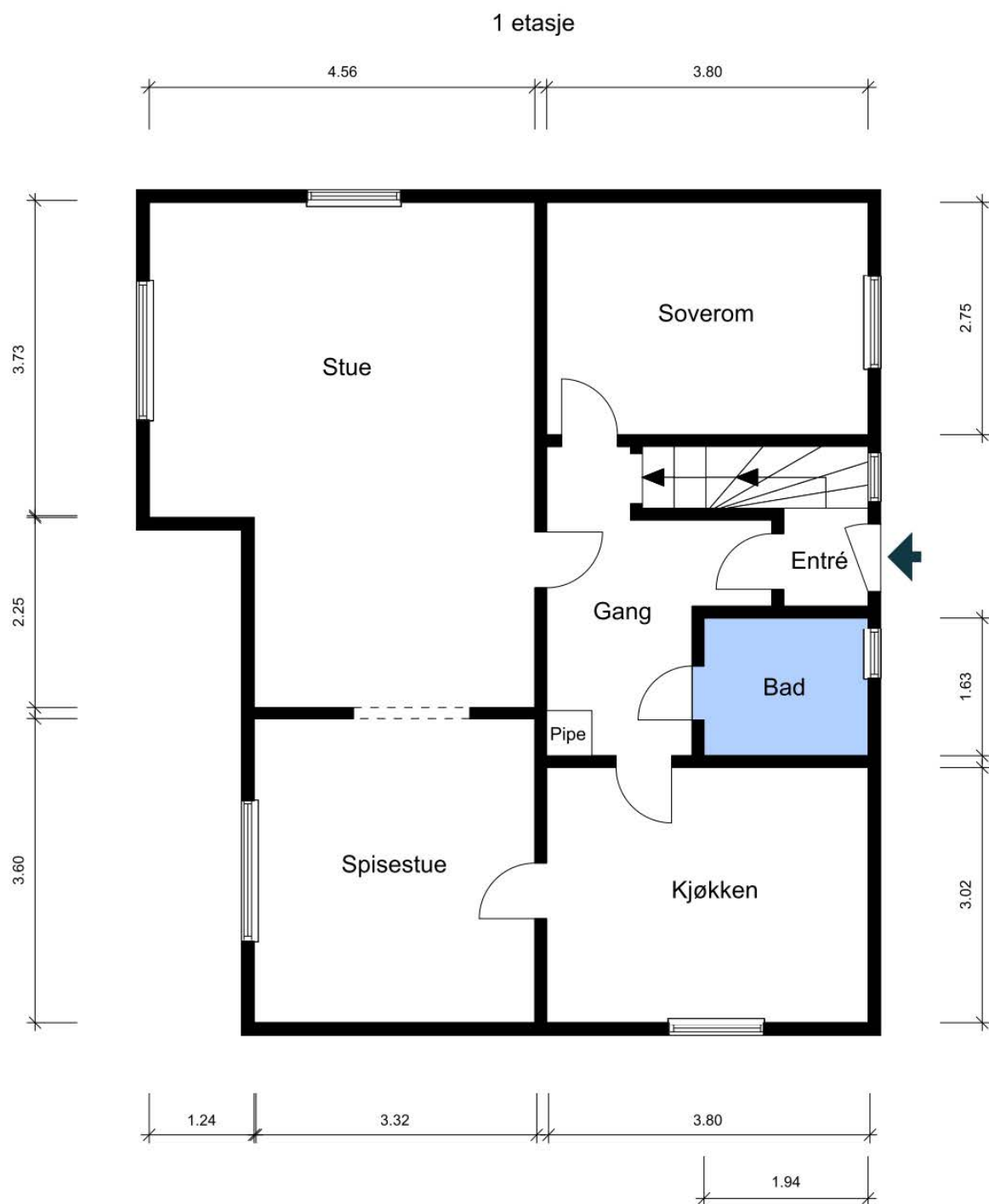




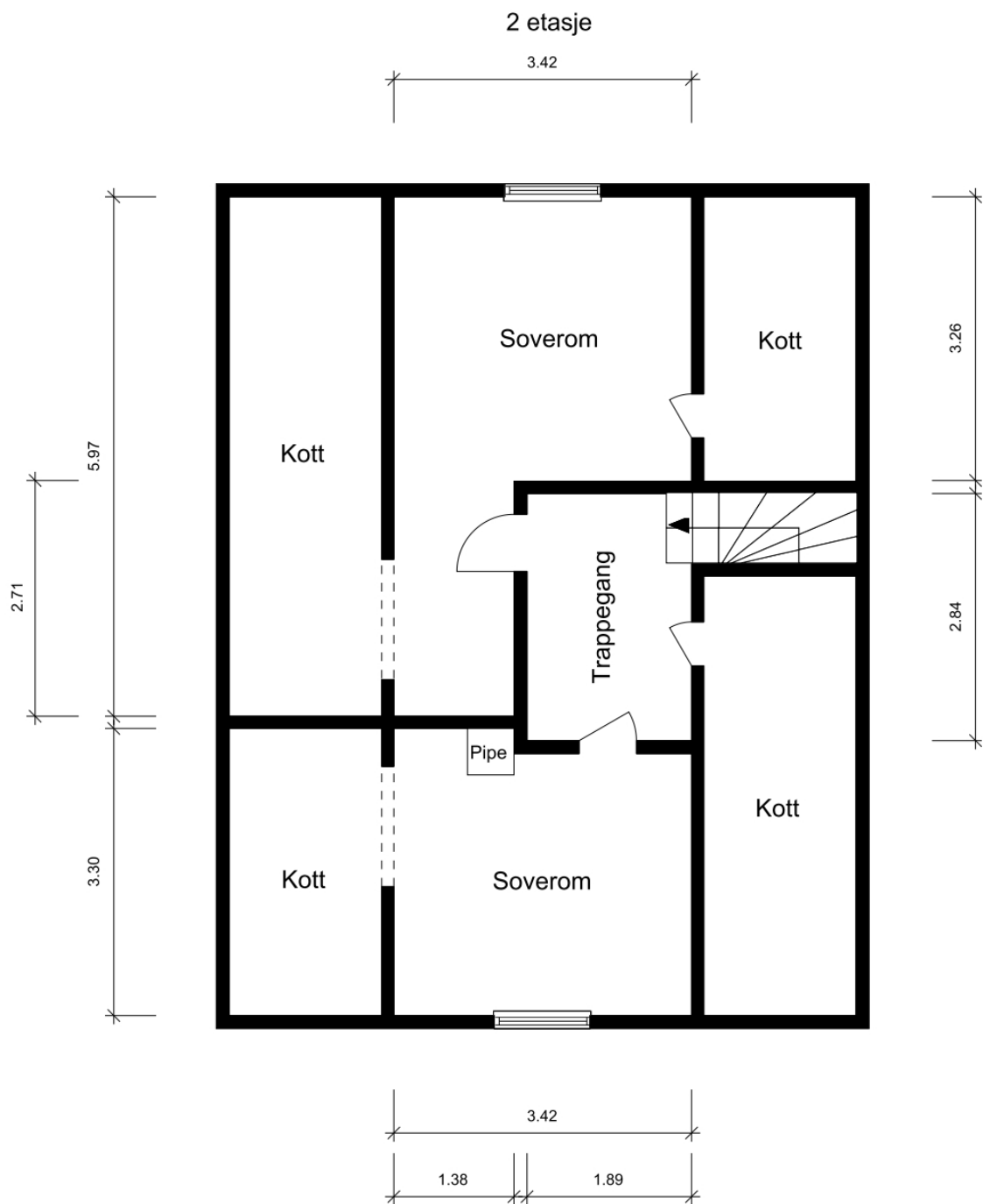


Plantegning

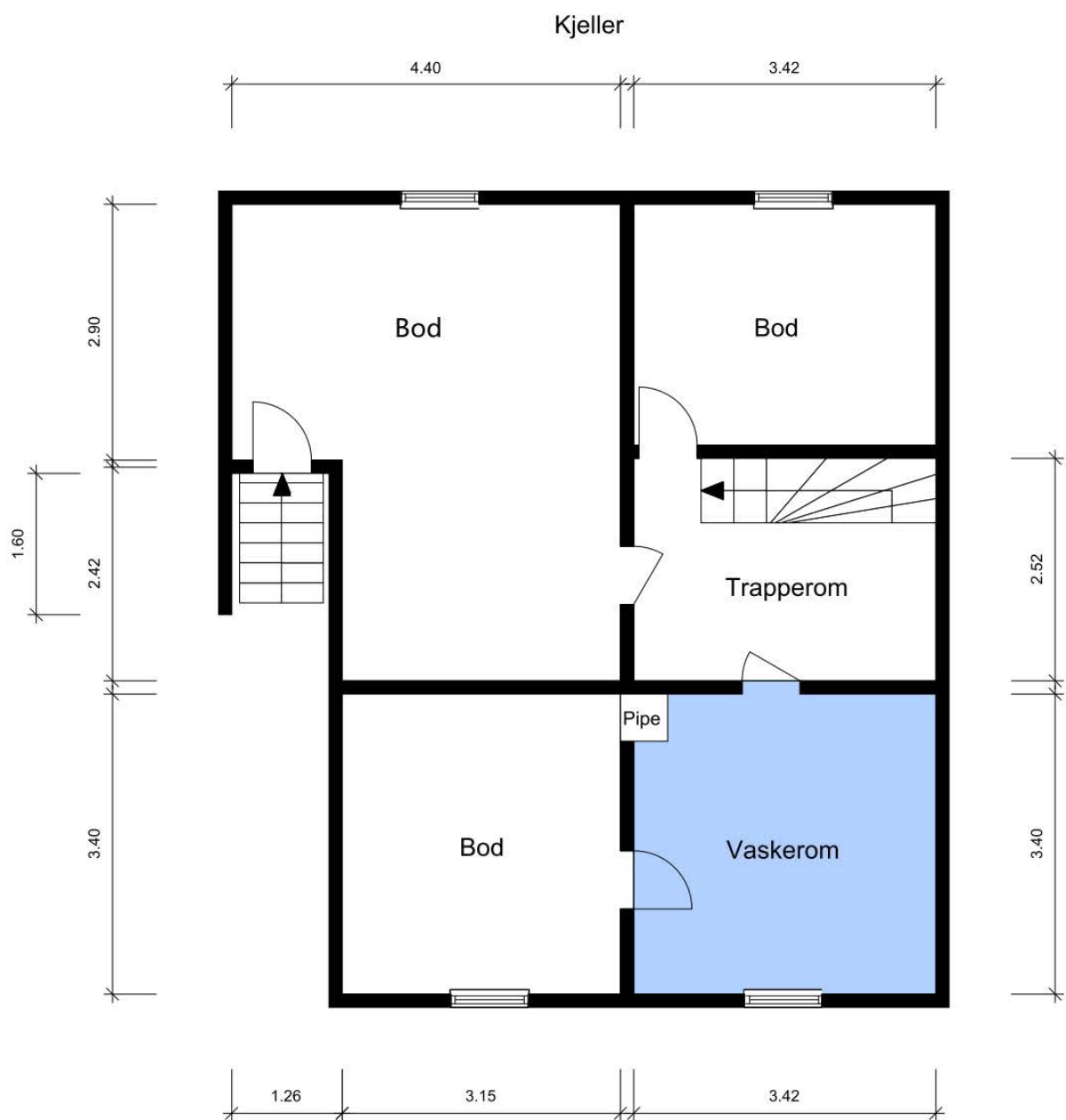




Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

HOVINÅSSVINGEN 12

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 350 000

Omkostning kjøper

4 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

108 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

109 840 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

128 740 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 459 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 478 740 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 478 740

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune, men eiendommen har ikke betalt eiendomsskatt.

Eiendommen har vært unntatt eiendomsskatt grunn utgangspunktet i boligverdi fra skatteetaten / kommunal

boligtakst.

Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien med 30 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 4 000 000 for hver godkjent boenhet. Det gir oss skattegrunnlaget som det skal betales 1,5 promille av i 2026.

Kommunale avgifter

Kr 9 582 (2025)

Informasjon: Fakturert beløp i 2025:

Avløp 2 316 kr

Feiing 555 kr

Renovasjon 4 920 kr

Vann 1 789 kr

Sum 9 582 kr

Årsprognose for 2026 er 6.949,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 761 916 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 047 664 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen i Hovinåssvingen 12 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde. Området har kort avstand til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser, noe som gjør hverdagen enkel for både barnefamilier og pendlere.

For barnefamilier ligger Hovinhøgda skole (barneskole) i gangavstand fra boligen, ca. 700-800 meter unna. Skolen har gode uteområder og et trygt nærmiljø for barn. Nærmeste ungdomsskole er Østersund ungdomsskole, som ligger ca. 3 km fra boligen og er en veletablert skole i kommunen.

Det finnes også flere barnehager i nærområdet med kort avstand fra boligen, noe som gir gode muligheter for familier med yngre barn.

Kollektivtilbudet er godt. Det er ca. 850 meter til Nerdrum togstasjon og bussholdeplass, hvor det går tog på Kongsvingerbanen samt bussforbindelser i området. Herfra er det enkel pendleravstand til blant annet Lillestrøm og Oslo.

Området oppleves som rolig og familievennlig, samtidig som man har kort vei til kollektivtransport, skoler og øvrige servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 850 meter til Nerdrum togstasjon / bussholdeplass.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barneskole: Hovinhøgda
Ungdomsskole: Østersund

Parkering

Garasje med et bruksareal på ca. 28 m², oppført i

bindingsverkskonstruksjon av treverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Takrenner og nedløp er av metall.

Det er observert råteskader i kledning og port, ødelagt takrenne samt tegn til vanninntrengning gjennom tak og vegg. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes betydelig vedlikehold og utbedringer.

Bygningen er av eldre dato og fremstår preget av mangelfullt vedlikehold samt begrensede oppgraderinger over tid. Det må påregnes behov for omfattende utbedringer og modernisering, eventuelt utskifting av hele konstruksjonen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1356.5 m²

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og støpt trapp.

Lillestrøm kommune opplyser at tomtegrensene ikke er nøyaktig oppmålt, og nøyaktigheten på tomtegrensene vil kunne variere med 31-200 cm. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen. Se vedlagt "grunnkart" i salgsoppgave. Informasjon er hentet fra matrikkelen. Oppmåling må til for eksakte mål.

Matrikelbrev fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 29.05.1963. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I ferdigattesten står det blant annet at det gjelder:

"1.etasje: kjøkken, spisestue, stue, soverom, bad, w.c og entre

Kjeller: vanlig kjellerrom".

Lillestrøm kommune har ikke byggemeldte tegninger på eiendommen. Kommunen bekrefter pr. mail 9.mars at "Finner ingen andre byggesaker enn de vedlagt".

Dagens planløsning i første etasje stemmer overens hva oppramsingen i ferdigattesten. Det antas at bad og W.C er slått sammen.

Planløsning i kjeller brukes til oppbevaring og kjellerrom. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent til varig opphold.

2.etg foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på, unntatt at kommunen i matrikkelrapport opplyser at de er kjent med at boligen

er over 3.etasjer.

Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1963. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger vedtak for oppføring av garasje, datert 14.10.1964.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen.

Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Innhold

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA - e: 28 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 203 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² : Trapperom, bod benyttet som vaskerom, bod, bod 2, bod 3 (kjelleren har også egen inngang)

1. etasje

BRA-i: 75 m² : Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad, soverom

2. etasje

BRA-i: 33 m² : Soverom, soverom 2, gang

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 28 m²

Standard

Enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1963 basert på opplysninger i ferdigattest.

Det er gjennomført enkelte mindre oppgraderinger,

herunder nye sikringer i sikringsskap, montering av varmepumpe og utskifting av varmtvannsbereder. For øvrig fremstår boligen i hovedsak med standard og utførelse fra byggeåret. Det må påregnes vedlikehold, ytterligere oppgraderinger og utbedringer av enkelte bygningsdeler.
 Garasje med et bruksareal på ca. 28 m², oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Takrenner og nedløp er av metall.
 Det er observert råteskader i kledning og port, ødelagt takrenne samt tegn til vanninntrengning gjennom tak og vegg. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes betydelig vedlikehold og utbedringer.
 Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom. Årstall: 2022

1.etasje

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

2.etasje

Gulvoverflater av: Furugulv og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Kjeller, delvis innredet.

Gulvoverflater av: Teppe, gulvbelegg, fliser av tre og betong.

Veggoverflater av: Malt betong og ubehandlet trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malte slette overflater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Etasjeskille av betong med tilfarergulv mellom 1.etasje og kjeller.

Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. etg. 20 mm.

Soverom 2. etg. 20 mm.

Kjeller 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. etg. 240 cm.

Soverom 2. etg. 204 cm.

Kjeller 197cm.

Innbo og løsøre: Boligen vaskes ikke ytterligere enn hva som oppleves på visning før overtakelse.

Boligen selges slik den står med møbler, og selger forbeholder seg retten til å kunne ta med eventuelt møbler eller gjenstander de ønsker. Det de ikke ønsker medfølger handelen.

Det medfølger også robotklipper.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lasse Sandaker

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.

Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er observert deformasjoner i blybeslag rundt rørgjennomføringen.

Det er også registrert mose på taktekingen samt svertesopp på vindskiene.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløp ved inngangspartiet. Utkast ved ett av hjørnene er tildekket med søppelsekker av ukjent årsak. Det er videre observert avflassing av maling og rustdannelse på rennekroker, takrenne og forkantbeslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert avflassing og bobledannelser i overflatebehandlingen. Kledningen fremstår stedvis værslitt og oppsprukket. Enkelte steder hvor overflatebehandlingen er slitt bort, er det registrert at trevirket er mykt og fuktig, noe som indikerer begynnende råteskader.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer og karmen fremstår noe slitte og utette som følge av alder. Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke, og enkelte tar i karm. Det er ikke registrert pakning mellom vindusramme og karm.

Vinduene er ca. 46 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen. Vinduene har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Akutte tiltak vurderes ikke som nødvendig, men vedlikeholdsarbeider og etter hvert utskifting bør planlegges. Det er også registrert mykt trevirke og begynnende råte i enkelte utvendige omramminger. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har generelt dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer.

Gummipakninger rundt glass på eldre vinduer kan også stivne over tid, noe som kan redusere vinduenes tetthet og isolasjonsevne.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdøren fremstår værslitt med slitasje i overflatebehandlingen som følge av normal vær- og alderspåvirkning. Det er registrert tegn til nedbrutt lakk og generell slitasje på overflater, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke.

Innvendig > Overflater

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Flere rom har behov for overflateoppgradering og fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid. Det er registrert stedvis merker, riper og generell slitasje i overflatene. Forholdet vurderes som aldersrelatert, og vedlikehold samt eventuell oppgradering av overflater må påregnes over tid.

Det er videre registrert knirk i gulv, rift i tapet, ufagmessig legging av gulvbelegg i kjeller samt fuktskadede teppe i kjeller.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe knirk i tregulvene og tilfarergulvet.

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er montert peis med innsats i stue. I kjeller er det ikke montert ildsted, og røykrør fremstår tildekket med plastpose.

Det er også montert parafinovn i spisestue. Det er uvisst når denne sist var i bruk, samt om den er i funksjon/tilkoblet pipe. Vrider til feieluke satt fast på befaringsdagen, og pipeløpet ble derfor ikke inspisert innvendig. Type pipe og tilstand er ukjent.

Det anbefales nærmere kontroll av pipeløp og tilhørende installasjoner av fagkyndig for å avklare

tilstand og funksjon.

Innvendig > Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene i boligen er smale og bratte.

Utformingen av trappene er ikke ideell med hensyn til sikkerhet.

Rekkverk/håndlist mangler på én side av trappene.

Innvendig > Innvendige dører Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid. Det er registrert dørhåndtak som henger og fremstår slarkete, og enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Vannrør i boligen er fra opprinnelige byggeår. Dette er vurdert ut fra alder og materialvalg. Restlevetiden er usikker.

Elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom sett i forhold til bruksbelastningen. Boligen har begrenset tilluft, og soverommene har kun luftemulighet via vindu uten etablerte tilluftsventiler. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre dårlig luftkvalitet samt økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting anbefales etablering av tilluftsventiler i oppholdsrom som stue og soverom.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert enkelte mindre sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare om sprekken er begrenset til overflate/puss eller om de går dypere i konstruksjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er registrert områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen. Det observeres terrengsvinn under og rundt trappen ved inngangspartiet, hvor terrenget har satt seg og blitt komprimert over tid. Dette har medført at fallforholdene i terrenget heller inn mot grunnmuren, og terrengets nivå fremstår endret fra det opprinnelige nivået ved oppføring av bygget. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på utvendige vannledninger.

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Innredningen fremstår i hovedsak som forventet med hensyn til byggeår, og bærer preg av aldersslitasje. Dører og skuffer går noe tregt. Det er observert ufagmessig tetting rundt avløp, samt rennemerker og fuktskjolder i benkeskap under oppvaskkum. Det er også registrert heksesot/støvkondens i høyskap.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Boligen vurderes å ha lite tilluft/ventiler i vegg til at kjøkkenventilatoren skal virke tilfredstillende.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Badet har ikke vært i bruk de siste to årene, og fuktpåvirkningen vurderes derfor hovedsakelig å skyldes kapillært oppsug fra underliggende fuktig kjeller. Fukten antas å trekke gjennom etasjeskillet av betong og videre opp i bunnsvillen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert saltutslag og forhøyede fuktverdier i

vegg og gulv ved overflatemåling. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes sviktende drenering og fuktsikring, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Takkonstruksjon / loft (utvendig)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende lufting i de skrå takflatene mellom kaldt loft og gesims.

Ventilasjonen i gesims fremstår ikke som optimal, og det vurderes å være begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt luftespalte er normalt ca. 5 cm i hvert fakk.

Det er heller ikke registrert dampspærre på loft eller i skråtak. Luftlekkasjer via loftsluke kan bidra til kondens og fuktrelaterte problemer, særlig vinterstid når varm luft fra boligen stiger opp på loftet.

Kondensproblematikk på kalde loft er normalt størst i denne perioden.

Det registreres også mangelfull isolering av loftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vinduer i kjeller (utvendig)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert sprekke-dannelser i betongdekke på trapp/repos ved inngangspartiet. Sprekken er betydelig og gjennomgående, og det er synlig åpning i front hvor konstruksjonen fremstår delvis understøttet.

Det er også tegn til avskalling og slitasje i betongen. Forholdet indikerer bevegelser/setninger i grunn og svekket bæreevne av takoverbygg.

Betongtrappen ned til kjeller har også mindre sprekker og skader i overflate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Rom under terreng (kjeller)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det observeres saltutslag rundt om på alle ikke utlektede yttervegger av mur. Det er påvist råte i panel og fotlister i trapperom og kjellerstue.

Det ble med egnet instrument målt vektprosent i utlektet veggkonstruksjon under terreng.

Hull ble tatt under trapp og i kjellerstue. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var fibermetning+fritt vann.

Måleresultatet vurderes å være langt/over grenseverdier for og utelukke skjulte skader. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Det er også indikasjoner på forhøyde fuktverdier ved overflatemålinger på gulvene i kjelleren.

Til Informasjon. (Vektprosent over 20 betegnes som skadelig fukt.) Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Fuktsikring og drenering (tomteforhold)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det kan ikke observeres knotteplast rundt grunnmur. Det påvises fukt i kjeller, saltutslag og fukt i overflater på gulv.

Stedvise råteskader i treverk i utlektede vegger i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 00

Forstøtningsmurer (tomteforhold)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres betydelige sprekkdannelser i muren, både vertikale og horisontale. Sprekkene fremstår gjennomgående eneklte steder, og det er også observert avskalling og nedbrytning av pusslaget. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen, setninger i underliggende masser eller påvirkning fra frost og fukt over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad – 1. etasje (våtrom)

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

Baderommet fremstår med aldersslitasje og tekniske svakheter, og bærer preg av lang brukstid. På bakgrunn av tilstand og alder vurderes rommet som modent for full renovering.

Gulvbelegget fremstår hardt og sprøtt som følge av alder. Hulkil i overgang mellom gulv og vegg har flere steder begynt å slippe fra underlaget, og overgangen fremstår ikke som tett. Rørgjennomføringer gjennom gulvbelegget er ikke tilstrekkelig tett, også inne i kasse for avløp og vannføringer til 2. etasje. Overgangen mellom sluk og gulvbelegg fremstår heller ikke tett. Det er i tillegg observert svelleskader på baderomsplater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom – kjeller (våtrom)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tettvåtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):
Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på
forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens
krav.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht
byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom
søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må
uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht
byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst
1985. Dersom søknadstidspunktet er før
15.november 1984 må uansett reglene som da ble
innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold
til kommunedelsplan/NVE.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal
sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket
slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av
de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november
1984 nr. 1892 eller senere byggesaker.

Øvrig informasjon

Adresse

Hovinåssvingen 12, 1900 FETSUND

Gnr. 413, bnr. 78, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Oddveig Irene Stensberg

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til
salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for
informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe (produksjonsår
2020).

Det er også observert en eldre parafinovn. Fra 2020 er
det ikke lenger tillatt å benytte fossil olje eller parafin til
oppvarming av boliger i Norge. Det er ukjent når denne
sist var i bruk og om den fortsatt er tilkoblet pipe. Dette til
informasjon. Selger tror parafinovnen er plommert, og
ikke i drift lengre. Det er usikkert.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert
oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse nåværende. Eiendommen er ikke regulert.

Deler av eiendommen ligger innenfor faresone som går på potensielt flomfareområde. Boligen ligger i et område for 200 års og 1000 års flomsone.

Det står i kommuneplanen angående om flomsone: "§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides

reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil."

Boligen ligger innenfor gul støysone mot Bane NORs jernbanenett.

I kartgrunnlaget fra Lillestrøm kommune er omtrent halvparten av tomten markert med «stor» sannsynlighet for marin leire, mens den andre halvparten ligger innenfor et område med «svært stor, men usammenhengende» sannsynlighet for marin leire.

Tinglyste heftelser

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

18.10.1957 - Dokumentnr: 403213 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:413 Bnr:3

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei.

Ledningskart datert 02.03.2026 fra Lillestrøm kommune viser ikke hvordan ledningskartet for vann og avløp går

inn til eiendommen. Det antas at det går inn fra innkjøring fra Hovinåssvingen. Det er generelt ikke lov å bygge over vann og avløpsledninger, og gir ofte minimum en byggegrense 4 meter fra ledninger. Se vedlagt ledningskart i salgsoppgave.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut, men har ingen egen utleiedel.

Radonmåling

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 54 000,00
Tilrettelegging: kr 15 900

Visninger/overtagelser: kr 3 000 pr. stk.

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Kommunale opplysninger: 5 500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 217,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130 667,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Adrian Hansen Bakke

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian.bakke@emera.no

Tlf: 404 74 247

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

HOVINÅSSVINGEN 12

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260064	
Selger 1 navn	
Oddveig Irene Stensberg	
Gateadresse	
Hovinåssvingen 12	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Inger Johanne Stensberg	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 04260064

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260064

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Hovinåssvingen 12, 1900 FETSUND



LILLESTRØM kommune



gnr. 413, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22713-1004

Referansenummer: IV6138

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Lasse Sandaker



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1963 basert på opplysninger i ferdigattest.

Det er gjennomført enkelte mindre oppgraderinger, herunder nye sikringer i sikringskap, montering av varmepumpe og utskifting av varmtvannsbereder. For øvrig fremstår boligen i hovedsak med standard og utførelse fra byggeåret. Det må påregnes vedlikehold, ytterligere oppgraderinger og utbedringer av enkelte bygningsdeler.

Biloppstillingsplasser i garasje samt på gruset gårdsplass.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har yttertak tekket med betongtakstein. Undertaket består av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Eksakt alder på taktekingen er ukjent.

Taket er utført med en enkel sadelform. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig for inspeksjon fra gang via inspeksjonsluke.

Takstolene er plassbygde A-takstoler i tre og utgjør den bærende konstruksjonen i taket. Undertaket fungerer som et ekstra beskyttende lag under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget bidrar til å redusere varmetap fra underliggende etasje.

Ventilasjonen av loftet skjer via ventiler i gavlene samt lufting i gesims. Dette gir luftgjennomstrømning på loftet og bidrar til å redusere risikoen for kondens.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Snøfangere, beslag og stigeledd ved pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført i trebindingsverk, utført i henhold til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Den eksakte oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble foretatt ved befaringen. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende weatherboard trekledning, som gir et tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdør er utført i teak, og kjellerdør er malt tredør.

Ved inngangsparti og nedgang til kjeller er det utvendig trapp utført i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

2.etasje

Gulvoverflater av: Furugulv og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Kjeller, delvis innredet.

Gulvoverflater av: Teppe, gulvbelegg, fliser av tre og betong.

Veggoverflater av: Malt betong og ubehandlet trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malte slette overflater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Etasjeskille av betong med tilfarergulv mellom 1.etasje og kjeller.

Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 20 mm.

Soverom 2. et. 20 mm.

Kjeller 15mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 240 cm.

Soverom 2. et. 204 cm.

Kjeller 197cm.

Innvendig har boligen finerdører. Boligen har lakkerte tretrapper og rekkverk av treverk.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegg, med varmekabler, ikke termostatstyrt, men med reguleringsbryter, funksjon ikke kontrollert på befaring.

Vegger med eldre type baderomspanel. og en himling med malt slett overflate.

Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett plassert på gulvet i hjørnet.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Frittstående toalett av eldre dato.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på yttervegg.

Vannrørene er av typen plastbelagt kobber, og avløpsrørene er av kobber.

Vaskerom

Eldre råkjeller brukt som vaskerom, det er sluk og fall til sluk i rommet uten tettesjikt.

Mur/betong på vegger og gulv, teppe på deler av gulvet.

Rommet inneholder dusjkabinett med avløpsrør liggende på gulv til

Beskrivelse av eiendommen

sluk, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og i tillegg ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Hele benken i forbindelse med oppvaskkummen er helbeslått og med 2-nedfalte kummer og ett-greps armatur for enkel betjening. Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer, men plass for komfyr og kjøleskap, over komfyren er det en vegghengt ventilator. Vannrørene er kobber og avløpsrørene er jern/stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har installert luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 125 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Dagens drenering er fra boligens byggeår.

Forstøtningsmur oppført i pussede murblokker.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

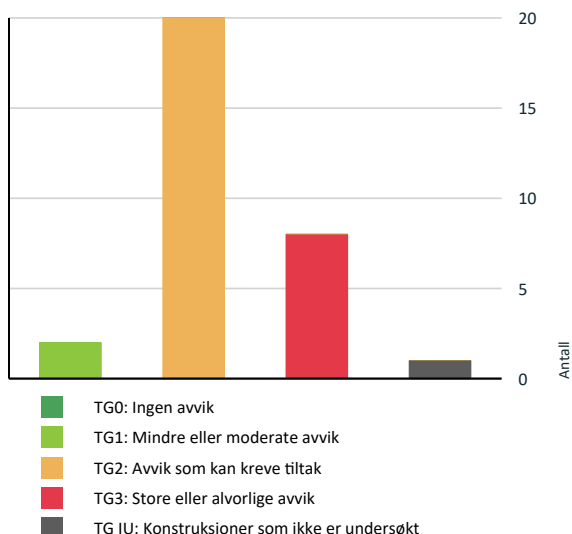
Kommunen opplyser at det ikke finnes bygningstegninger for boligen i deres arkiver. Det foreligger ferdigattest, men det mangler fullstendige bygningstegninger som viser byggemeldt bruk av rommene i boligen slik den fremstår i dag. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstod på befaringsstidspunktet, samsvarer med godkjent planløsning fra tidspunktet bygget ble tatt i bruk. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til om dagens rominndeling og bruk er i samsvar med godkjente forhold hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Det anbefales derfor å innhente ytterligere informasjon fra PBE/kommunen.

Garasje

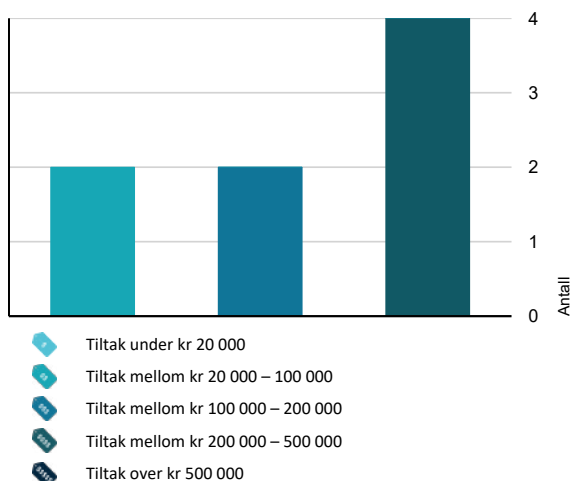
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Eksakt alder på takteking er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert deformasjoner i blybeslag rundt rørgjennomføringen.
Det er også registrert mose på taktekingen samt svertesopp på vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på taktekingen bør fjernes for å redusere fuktbelastning og begrense risikoen for frostsprengning og skader på takstein.

Deformerte blybeslag rundt rørgjennomføringer bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tett overgang og hindre vanninntrengning, som kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Svertesopp på vindskiene bør rengjøres, og overflatene bør behandles for å hindre videre vekst og nedbrytning av materialet.

Tilstanden på takteking og undertak bør følges opp jevnlig, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Utskifting av taktekingen bør derfor påregnes og planlegges innen rimelig tid.

1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigeledd ved pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløp ved inngangspartiet. Utkast ved ett av hjørnene er tildekket med søppelsekker av ukjent årsak. Det er videre observert avflassing av maling og rustdannelse på rennekroker, takrenne og forkantbeslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende nedløp ved inngangspartiet og utkastet ved hjørnet bør utbedres, slik at vann ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader.

Avflassing av maling og rustdannelse på rennekroker, takrenne og forkantbeslag bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene.

Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging, skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Det er vurdert at utstyr på tak som: takrenner, nedløp, beslag, stigetrinn og snøfangere står for tur til utskifting. Det er naturlig at dette skiftes ut samtidig som taket tekkes om.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført i trebindingsverk, utført i henhold til gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende weatherboard trekledning, som gir et tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert avflassing og bobledannelser i overflatebehandlingen. Kledningen fremstår stedvis værslitt og oppsprukket. Enkelte steder hvor overflatebehandlingen er slitt bort, er det registrert at trevirket er mykt og fuktig, noe som indikerer begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre overflatebehandlingen og skifte ut skadet eller råteskadet trevirke.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og montere musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og skadedyr.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.



Sprekker i trevirke



Bobler og avflassing av overflatebehandling.

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig for inspeksjon fra gang via en inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

Takstolene er plassbygde A-takstoler og laget av tre og gir strukturell styrke til taket. Undertaket fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventiler i gavler og lufting i gesims. Dette gir luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende lufting i de skrå takflatene mellom kaldt loft og gesims. Ventilasjonen i gesims fremstår ikke som optimal, og det vurderes å være begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt luftespalte er normalt ca. 5 cm i hvert fakk.

Det er heller ikke registrert dampspærre på loft eller i skråtak. Luftlekkasjer via loftsluke kan bidra til kondens og fuktrelaterte problemer, særlig vinterstid når varm luft fra boligen stiger opp på loftet. Kondensproblematikk på kalde loft er normalt størst i denne perioden.

Det registreres også mangelfull isolering av loftet.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i skrå takflater mellom kaldt loft og gesims, samt forbedres ventilasjonen i gesims for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Det anbefales også å etablere dampspærre på loft og i skråtak for å begrense fuktvandring fra inneluft til kaldere deler av konstruksjonen. Manglende dampspærre øker risikoen for kondensdannelse, råteskader og redusert isolasjonseffekt.

Mangelfull isolering av loftet bør utbedres for å redusere varmetap og begrense kuldebroer, som igjen kan bidra til kondens og påfølgende fuktrelaterte skader.

Ved utskifting av tekking bør det vurderes etterisolering, etablering av ny luftespalte i takkonstruksjonen, samt tiltak med dampspærre mellom 2. etasje og loft for å hindre luftlekkasje, med påfølgende fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Lufting kan ikke verifiseres og det mangler isolasjon og dampspærre på loft. Ingen dampspærre i skråtak mellom loft og gesims.

102 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer og karmen fremstår noe slitte og utette som følge av alder. Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke, og enkelte tar i karm. Det er ikke registrert pakning mellom vindusramme og karm.

Vinduene er ca. 46 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen. Vinduene har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Akutte tiltak vurderes ikke som nødvendig, men vedlikeholdsarbeider og etter hvert utskifting bør planlegges. Det er også registrert mykt trevirke og begynnende råte i enkelte utvendige omramminger.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har generelt dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer. Gummipakninger rundt glass på eldre vinduer kan også stivne over tid, noe som kan redusere vinduene tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduer med høy slitasjegrad og redusert funksjonalitet, for å sikre god tetthet, redusere varmetap og unngå ytterligere forringelse eller råteskader.

Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, dårligere innneklima og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Vindu har ikke pakning og tar i karm.



Begynnende råte i bunn av omramming.

TO 3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig å åpne eller lukke vinduer samt sprekker og slitasje i karmene bør utbedres for å sikre funksjonalitet, energieffektivitet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avflassing og begynnende råte i vindu

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdøren fremstår værslitt med slitasje i overflatebehandlingen som følge av normal vær- og alderspåvirkning. Det er registrert tegn til nedbrutt lakk og generell slitasje på overflater, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke.

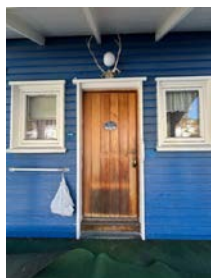
Konsekvens/tiltak

Akutte tiltak vurderes ikke som nødvendig, men vedlikeholdsarbeider og etter hvert utskifting bør planlegges.

Overflatebehandling av ytterdøren bør fornyes for å hindre videre nedbrytning av treverket og redusere risikoen for råteskader.

Kjellerdøren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje eller skade på karm og dørblad.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Slitasje på ytterdør

1 TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti og nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelse i betongdekke på trapp/repos ved inngangspartiet. Sprekken er betydelig og gjennomgående, og det er synlig åpning i front hvor konstruksjonen fremstår delvis understøttet. Det er også tegn til avskalling og slitasje i betongen. Forholdet indikerer bevegelser/setninger i grunn og svekket bæreevne av takoverbygg.

Betongtrappen ned til kjeller har også mindre sprekker og skader i overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trappen bør skiftes ut, og søylene må refundenteres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser med fagkyndig for å avdekke årsaken til setningene foran trappen, for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilstrekkelig bæreevne.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Langsgående sprekk i trapp.



Gjennomgående sprekk i trapp.

INNENDIG

1 TO 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

2. etasje

Gulvoverflater av: Furugulv og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Tapet og malte slette overflater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Teppe, gulvbelegg, fliser av tre og betong.

Veggoverflater av: Malt betong og ubehandlet trepanel.

Himlingsoverflater av: Trepanel og malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Flere rom har behov for overflateoppgradering og fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid. Det er registrert stedvis merker, riper og generell slitasje i overflatene. Forholdet vurderes som aldersrelatert, og vedlikehold samt eventuell oppgradering av overflater må påregnes over tid.

Det er videre registrert knirk i gulv, rift i tapet, ufagmessig legging av gulvbelegg i kjeller samt fuktskadet teppe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og oppgradering av overflater for å utbedre skader, slitasje, knirk i gulv, rift i tapet, ufagmessig gulvbelegg og fuktskadet teppe i kjeller.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert bokomfort og økt risiko for fuktskader og dårlig innemiljø. Knirk og sprekkdannelse i furugulvet anses som aldersrelatert og har normalt liten konsekvens, men kan utbedres dersom det er til sjenanse.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Etasjeskille av betong med tilfarergulv mellom 1. etasje og kjeller.
Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. etasje. 20 mm.
Soverom 2. et. 20 mm.
Kjeller 15mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 240 cm.
Soverom 2. et. 204 cm.
Kjeller 197cm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i tregulvene og tilfarergulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av knirk i tregulvene og tilfarergulvet for å bedre bokomforten.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og potensiell forverring av gulvkonstruksjonen over tid.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er montert peis med innsats i stue. I kjeller er det ikke montert ildsted, og røykrør fremstår tildekket med plastpose.

Det er også montert parafinovn i spisestue. Det er uvisst når denne sist var i bruk, samt om den er i funksjon/tilkoblet pipe.

Vrider til feieluke satt fast på befaringsdagen, og pipeløpet ble derfor ikke inspisert innvendig. Type pipe og tilstand er ukjent.

Det anbefales nærmere kontroll av pipeløp og tilhørende installasjoner av fagkyndig for å avklare tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpet og tilhørende installasjoner av fagkyndig for å avklare tilstand og funksjon.

Manglende inspeksjon og usikker tilstand på pipe og ildsteder kan medføre økt risiko for brann, lekkasje av sotvann og eventuelle skader på bygningskonstruksjonen.

Videre bruk av peis bør ikke skje før tilstanden er avklart, for å unngå fare for brann eller andre skader.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er delvis innredet.

Bygninger oppført før 1975 har normalt ikke fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre at fukt trenger inn gjennom grunnmuren. Underetasjen har utlekkede veggkonstruksjoner mot terreng i enkelte rom. Denne typen konstruksjon er kjent som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger oppført etter tidligere byggeskikk.

Tilstandsrapport

Utlekede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid. Konstruksjonen har begrensede uttørkingsmuligheter, og både fuktinntrenging og kondens kan føre til skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet. Dette kan igjen påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det observeres saltutslag rundt om på alle ikke utlekede yttervegger av mur. Det er påvist råte i panel og fotlister i trapperom og kjellerstue.

Det ble med egnet instrument målt vektprosent i utlekket veggkonstruksjon under terreng.

Hull ble tatt under trapp og i kjellerstue.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var fibermetning+fritt vann.

Måleresultatet vurderes å være langt/over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Det er også indikasjoner på forhøyde fuktverdier ved overflatemålinger på gulvene i kjelleren.

Til Informasjon.

(Vektprosent over 20 betegnes som skadelig fukt.)

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt reparere påviste skader. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget og vurdere behov for utskifting av skadet treverk og eventuelle andre berørte materialer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre utvikling av fuktskader, muggsoppvekst og forringelse av inneklimaet, samt redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon under terreng.



Det er ved overflatesøk påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur.



Råte i trekonstruksjon under trapp.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene i boligen er smale og bratte.

Utformingen av trappene er ikke ideell med hensyn til sikkerhet.

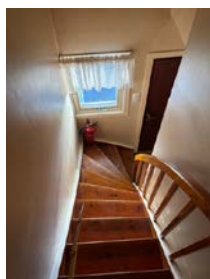
Rekkverk/håndlist mangler på én side av trappene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller håndlist på den siden av trappen hvor dette mangler, samt vurderes tiltak for å bedre sikkerheten i trappen.

Dagens utforming med smale og bratte trapper gir økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelse.



Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid. Det er registrert dørhåndtak som henger og fremstår slarkete, og enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører med slitasje og defekte håndtak bør utbedres eller byttes for å sikre god funksjon og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for skader på dør og karm.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

Det er også observert en eldre parafinovn. Fra 2020 er det ikke lenger tillatt å benytte fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det er ukjent når denne sist var i bruk og om den fortsatt er tilkoblet pipe. Dette til informasjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegg, med varmekabler, ikke termostatstyrt, men med reguleringsbryter, funksjon ikke kontrollert på befaring. Vegger med eldre type baderomspanel. og en himling med malt slett overflate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Frittstående toalett av eldre dato.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert på yttervegg.
Vannrørene er av typen plastbelagt kobber, og avløpsrørene er av kobber.

I et av hjørnene er det også en kasse som inneholder avløpsrør for lufting, stakeluke og stengeventiler til servant til soverommet i 2. etasje. Dette til informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet fremstår med aldersslitasje og tekniske svakheter, og bærer preg av lang brukstid. På bakgrunn av tilstand og alder vurderes rommet som modent for full renovering.

Gulvbelegget fremstår hardt og sprøtt som følge av alder. Hukil i overgang mellom gulv og vegg har flere steder begynt å slippe fra underlaget, og overgangen fremstår ikke som tett. Rørgjennomføringer gjennom gulvbelegget er ikke tilstrekkelig tettet, også inne i kasse for avløp og vannføringer til 2. etasje. Overgangen mellom sluk og gulvbelegg fremstår heller ikke tett.

Det er i tillegg observert svelleskader på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon i henhold til dagens krav.

Manglende tetthet i gulvbelegg, utilstrekkelig tette rørgjennomføringer og svelleskader på baderomsplater medfører økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt fare for følgeskader som sopp og råte.

Videre bruk av badet uten utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra kjøkken (høyskap) mot våtsone, 27,1% ved 15,7 grader.

Tilstandsrapport

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 17,6%
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Til opplysning er boligen/badet ikke brukt på 2 år, så nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Badet har ikke vært i bruk de siste to årene, og fuktpåvirkningen vurderes derfor hovedsakelig å skyldes kapillært oppsug fra underliggende fuktig kjeller. Fukten antas å trekke gjennom etasjeskillet av betong og videre opp i bunnsvillen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av bad bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Manglende utbedring kan føre til utvikling av råte- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre råkjeller brukt som vaskerom, det er sluk og fall til sluk i rommet uten tettesjikt. Mur/betong på vegger og gulv, teppe på deler av gulvet. Rommet inneholder dusjkabinett med avløpsrør til sluk, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres nytt tettesjikt/membran/sluk i våtsonene for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører høy risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring da alle vegger mot våtsoner er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert saltutslag og forhøyede fuktverdier i vegg og gulv ved overflatemåling. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes sviktende drenering og fuktsikring, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre drenering og fuktsikring, samt vurdere nødvendige reparasjoner av gulvet for å hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.



Fuktutslag ved overflatemåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1.02 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og i tillegg ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Hele benken i forbindelse med oppvaskkummen er helbeslått og med 2-nedfalte kummer og ett-greps armatur for enkel betjening.

Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer, men plass for komfyr og kjøleskap, over komfyren er det en vegghengt ventilator. Vannrørene er kobber og avløpsrørene er jern/stål.

Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt, dette til informasjon. Det er supplert med noen nyere skap siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Innredningen fremstår i hovedsak som forventet med hensyn til byggeår, og bærer preg av aldersslitasje. Dører og skuffer går noe tregt. Det er observert ufagmessig tetting rundt avløp, samt rennemerker og fuktskjolder i benkeskap under oppvaskkum. Det er også registrert heksesot/støvkondens i høyskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

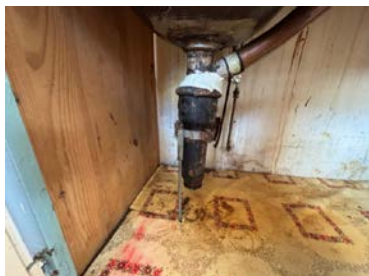
Ufagmessig tetting rundt avløp bør utbedres og fuktskjolder i benkeskap for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.

Dører og skuffer bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og redusere slitasje.

Heksesot/støvkondens i høyskap bør fjernes, og årsaken bør utredes for å unngå videre misfarging og mulig innemiljøproblematikk.

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å oppnå bedre funksjonalitet og brukervennlighet, samt redusere risiko for ytterligere skader og redusert komfort.

Tilstandsrapport



Ufagmessig tetting av avløp. Fuktskjolder i benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Boligen vurderes å ha lite tilluft/ventiler i vegg til at kjøkkenventilatoren skal virke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig tilluft og ventilasjon i kjøkkenrommet for å sikre at kjøkkenventilatoren fungerer tilfredsstillende. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannrør i boligen er fra opprinnelige byggeår. Dette er vurdert ut fra alder og materialvalg. Restlevetiden er usikker.

Elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og planlegge utskifting innen rimelig tid, da det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader når forventet brukstid er overskredet. Manglende tiltak kan føre til plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom sett i forhold til bruksbelastningen. Boligen har begrenset tilluft, og soverommene har kun luftemulighet via vindu uten etablerte tilluftsventiler. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre dårlig luftkvalitet samt økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting anbefales etablering av tilluftsventiler i oppholdsrom som stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilluftsventiler i oppholdsrom som stue og soverom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert bokomfort.

TG 10 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft-til-luft varmepumpe (produksjonsår 2020). Varmepumpen var i drift på befaringsdagen, men ble ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Det er registrert isdannelse under utedelen. Avrenning fra utedelen bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen. Forholdet opplyses til informasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 125 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er skiftet sikringer og lagt en ny kurs inn til kjøkken og en til varmepumpe.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Grunnet alder, ingen dokumentasjon og informasjon anbefales det en gjennomgang av hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår, men da boligen selges som et dødsbo og selger ikke har spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Ved eventuelle oppgraderinger eller modernisering av boligen må det påregnes behov for økt elektrisk kapasitet sammenlignet med dagens løsning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det kan ikke observeres knotteplast rundt grunnmur. Det påvises fukt i kjeller, saltutslag og fukt i overflater på gulv. Stedvise råteskader i treverk i utlekkede vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må påregnes utskifting og oppgradering av drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader i kjeller og underetasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, muggsopp, dårlig inneklima og redusert bruksmulighet av kjellerarealene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Saltutslag i kjeller



Saltutslag i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå viste tegn til noen sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert enkelte mindre sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare om sprekken er begrenset til overflate/puss eller om de går dypere i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Sprekkene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak. Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging/frostsprenge og svekkelse av konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur oppført i pussede murblokker ned langs trapp utvendig til kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres betydelige sprekkdannelser i muren, både vertikale og horisontale. Sprekkene fremstår gjennomgående enkelte steder, og det er også observert avskalling og nedbrytning av pusslaget. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen, setninger i underliggende masser eller påvirkning fra frost og fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det anbefales å rive eksisterende forstøtningsmur og etablere ny mur med korrekt fundamentering og utførelse.

Sprekkdannelser og avskalling reduserer murens bæreevne og stabilitet, og det er risiko for ytterligere konstruksjonsskader, utrasing eller fare for personer og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i mur



Sprekker i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall ikke kan vurderes med sikkerhet. Tomten er relativt flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Det observeres terrengsvinn under og rundt trappen ved inngangspartiet, hvor terrenget har satt seg og blitt komprimert over tid. Dette har medført at fallforholdene i terrenget heller inn mot grunnmuren, og terrengets nivå fremstår endret fra det opprinnelige nivået ved oppføring av bygget.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, spesielt rundt områder hvor terrenget heller inn mot bygningsmassen og under trappen ved inngangspartiet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte for å vurdere behovet for ytterligere tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, og det må påregnes utskifting i nær fremtid grunnet alder og materialvalg.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare følgeskader på eiendommen.

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper der dette mangler, samt utbedres åpninger i eksisterende rekkverk for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta personsikkerheten.

Forstøtningsmur må sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt utbedres eller suppleres for å sikre at utstyret tilfredsstiller kravene i byggeforskriften av 15. november 1984 eller senere.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade, helseskade og redusert brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Garasje med et bruksareal på ca. 28 m², oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Takrenner og nedløp er av metall.

Det er observert råteskader i kledning og port, ødelagt takrenne samt tegn til vanninntrengning gjennom tak og vegg. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes betydelig vedlikehold og utbedringer.

Vedlikehold

Bygningen er av eldre dato og fremstår preget av mangelfullt vedlikehold samt begrensede oppgraderinger over tid. Det må påregnes behov for omfattende utbedringer og modernisering, eventuelt utskifting av hele konstruksjonen.

Merk: Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

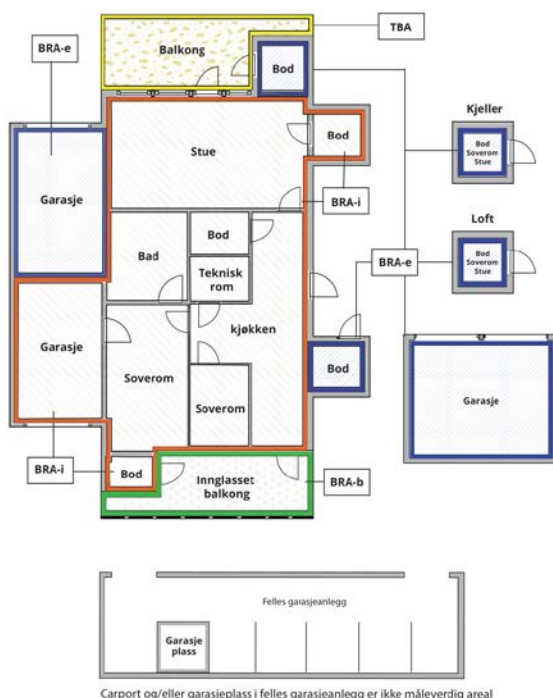
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Areal 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75			75	
2.Etasje	33			33	
Kjeller	67			67	
SUM	175				
SUM BRA	175				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke finnes bygningstegninger for boligen i deres arkiver. Det foreligger ferdigattest, men det mangler fullstendige bygningstegninger som viser byggemeldt bruk av rommene i boligen slik den fremstår i dag. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstod på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent planløsning fra tidspunktet bygget ble tatt i bruk. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til om dagens rominndeling og bruk er i samsvar med godkjente forhold hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Det anbefales derfor å innhente ytterligere informasjon fra PBE/kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

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?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	413	78		0	1356.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovinåssvingen 12

Hjemmelshaver
Stensberg Oddveig Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovin/Nerdrum på Fetsund i Lillestrøm kommune, Viken fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og støpt trapp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Plantegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

PERSONVERN



Adresse

Hovinåssvingen 12, 1900 FETSUND

Dato for energimerking
02.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-265068

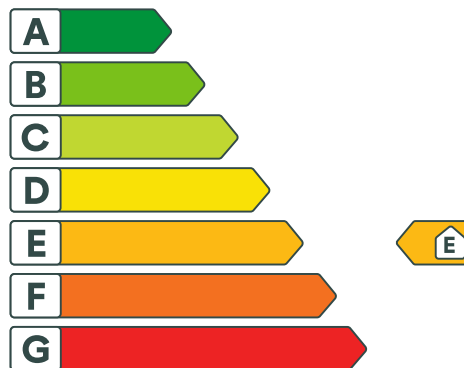
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
150363535

Gårdsnummer
413

Bruksnummer
78

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 190,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
284,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
320,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år
52 193 kWh



Hovinåssvingen 12, 1900 FETSUND



Detaljering

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



Hovinåssvingen 12, 1900 FETSUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 413, Bruksnr 78	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1704 Nerdrum
Veiadresse:	Hovinåssvingen 12, gatenr 17061	Valgkrets:	15 Hovinhøgda
	1900 Fetsund	Kirkesogn:	2061201 Fet
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	609 Fetsund-Østersund

Eiendomsopplysninger			
Matrikkel:			
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:	Askly	Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	18.10.1957	Har fest grunn:	Nei
Areal:	1 356,5 kvm	Skyld:	0,04
Arealkilde:	Beregnet Areal	Reg.landbruksreg.:	Nei
Arealmerknad:		Antall teiger:	1
		Seksjonert:	Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/413/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/413/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	18.10.1957	Avgiver	3205/413/3	-1 367,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/413/78	1 367,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hovinåssvingen 12	Bolig	178,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150363535			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			66,0		66,0				
H01	1		75,0		75,0				
H02			37,0		37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150363543			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

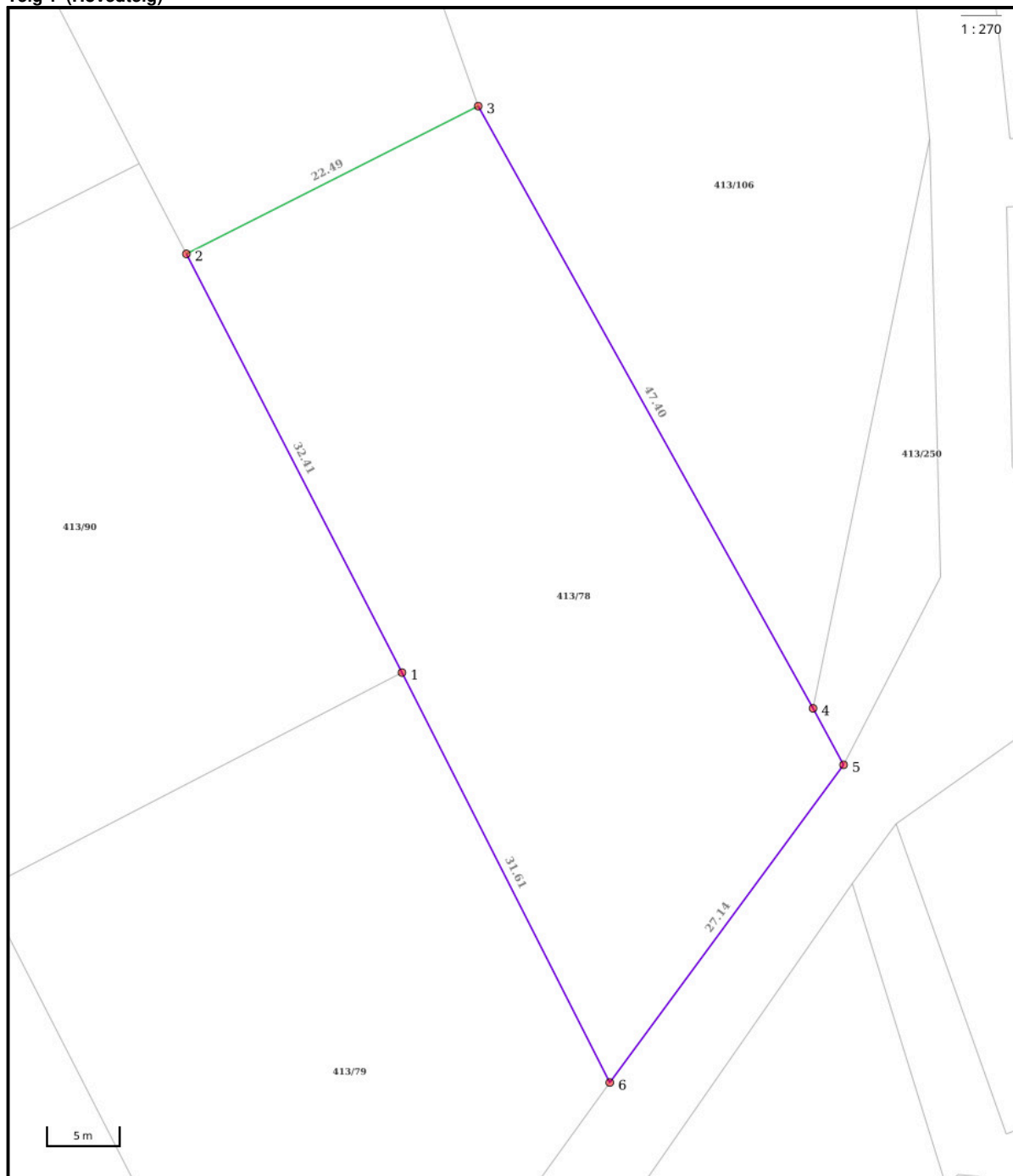
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktbeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 356,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 391,68	619 184,07	32,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 645 419,03	619 166,69	22,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 645 430,97	619 185,75	47,40m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
4	6 645 391,79	619 212,43	4,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 645 388,11	619 214,87	27,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 645 364,88	619 200,84	31,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Lillestrøm
kommune

Ledningskart 413/78/0/0

Tegnforklaring

— Eiendomsgrense

- - - - - Hjelpelinje



Kum



Sluk med sandfang

— Vannledninger
kommunal

— Spillvannsledninger
kommunal

— Spillvannsledninger
privat

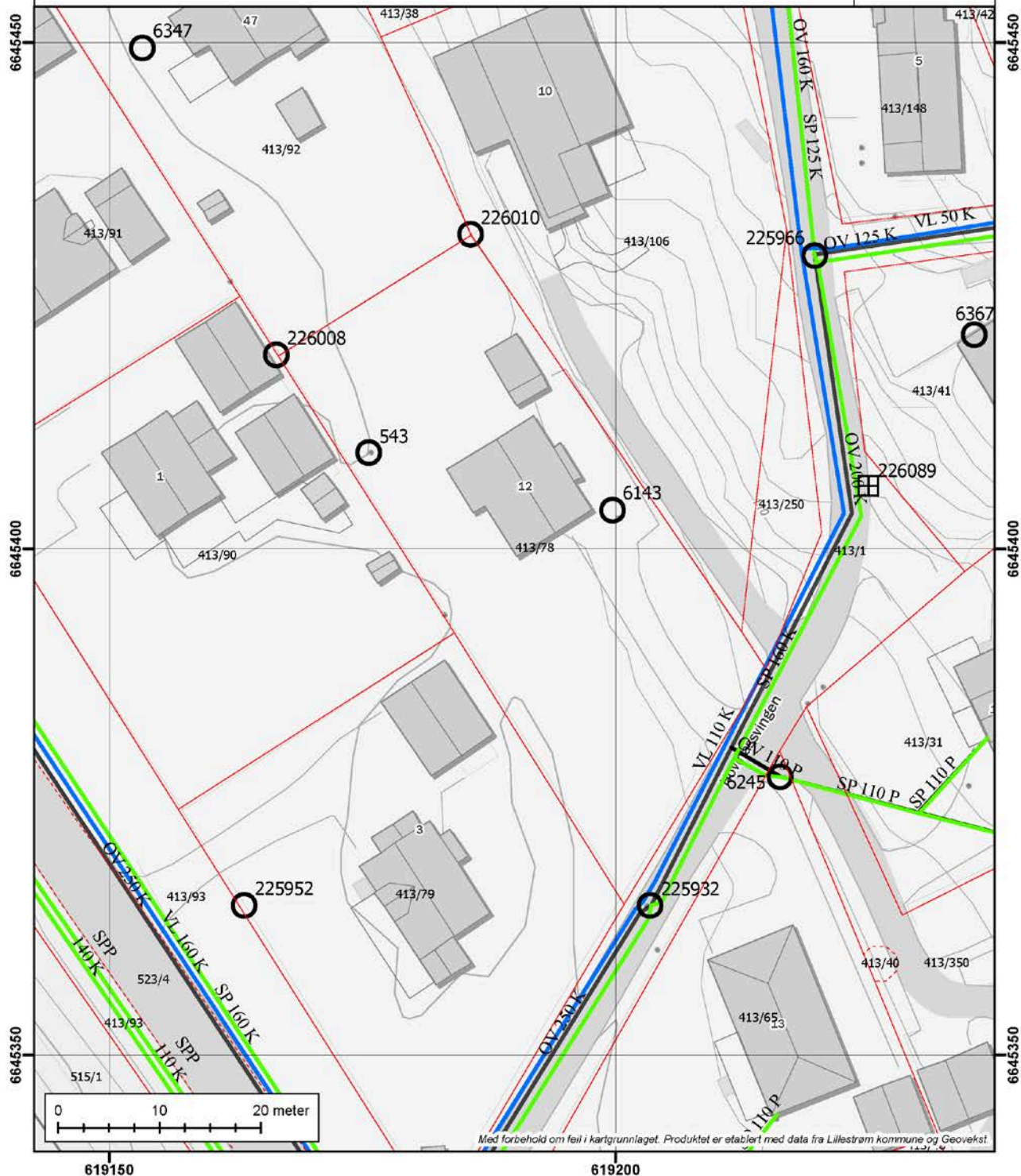
— Overvannsledninger
kommunal

— Overvannsledninger
privat



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

413/78/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformålOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Veg, nåv.

Bane, nåv.

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp angitt hensynssone

Kp Båndleggingssone

Kp Faresone

KpJuridiskLinje

Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdsellinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
F

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrænse

Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 02.03.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



Tegnforklaring

-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense

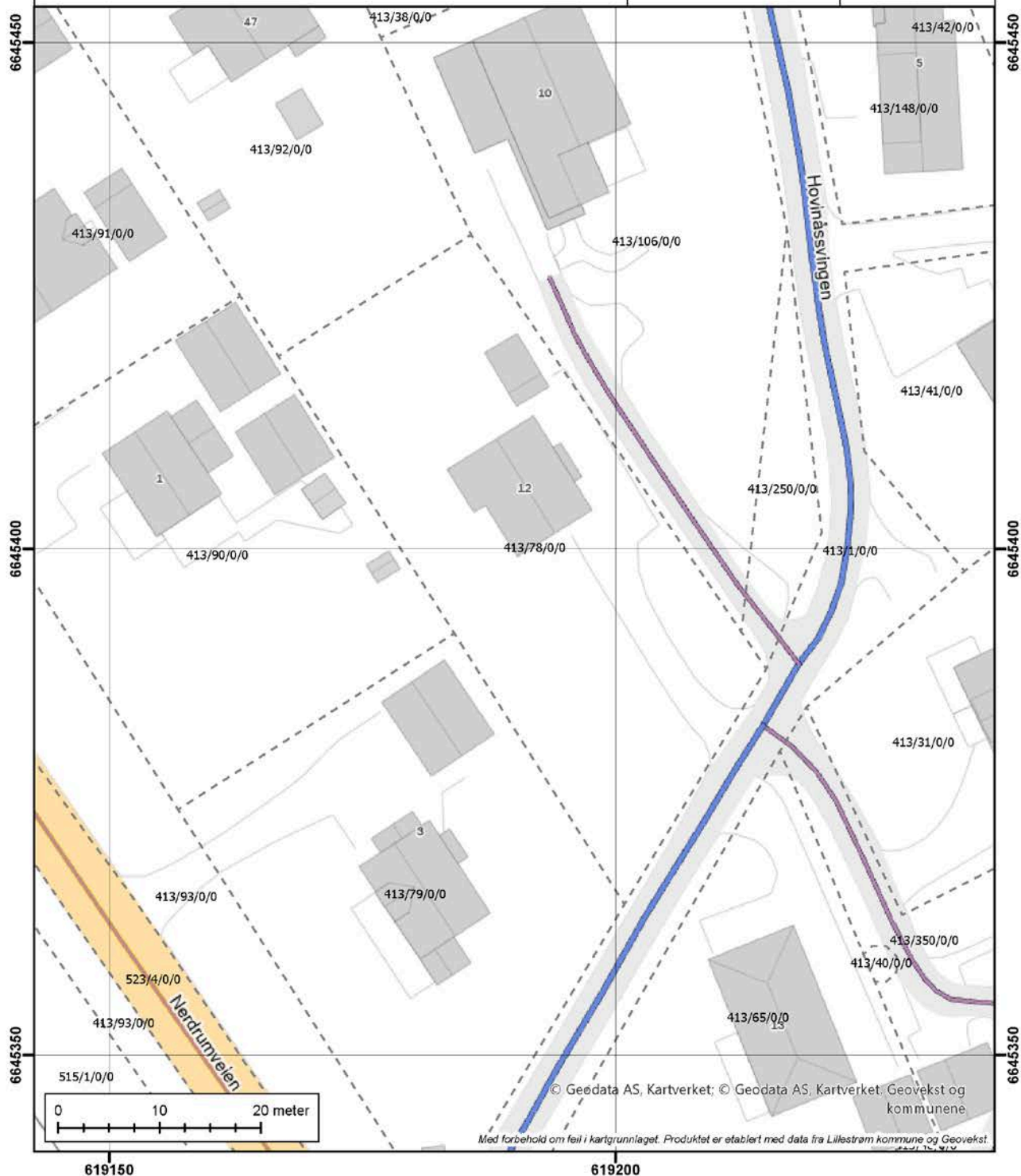


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

Kartet viser eiere av veger.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.



Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for herr Odd Stensberg
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 13 br.nr. 78 ~~xxpostellxxxxxxxxxxx~~

"Askly", nemlig:

Våningshus av tre i 1 ~~med utbygg xxxxxx~~ etasje og ildfast tekking
1. etasje: Kjøkken, spisestue, stue, soverom, bad, w.c. og entre.
Kjeller: Vanlige kjellerrom.

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført Johan Uriansrud og Karl Hauge

Gebyr kr. er betalt

Fetsund, den 29. mai 1963.

Herr Odd Stensberg,
Nerdrum,
Fetsund p.å.

Nedenfor følger en utskrift av bygningsrådets forhandlings-
protokoll fra møtet den 12. ds.:

Sak nr. 144/64 - Garasje på gnr. 13 bnr. 78.

Byggemelding og tegninger fra herr Odd Stensberg, Nerdrum, som
melder at han akter å oppføre en garasje på sin eiendom. Det
foreligger erklæring fra tilstøtende nabo om at denne god-
kjenner en avstand på 1 meter fra nabogrensen.

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes og tillatelse til oppføringen av
garasjen etter tegningene gis. Oppføringen og innredningen av
garasjen må utføres i henhold til de spesielle forskrifter som
gjelder for slike.

Johan Uriansrud er notert som dette byggs ansvarshavende.

Rett utskrift.

Den godkjente byggemelding fåes utlevert på herredskassererens
kontor mot innbetaling av gebyret for behandling og tilsyn.

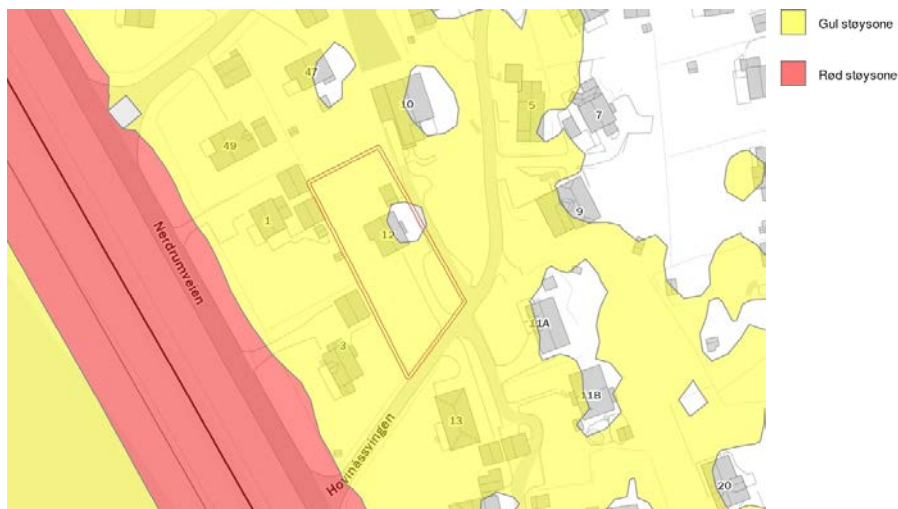
Fet kommune, bygningssjefen, den 14. oktober 1964.

Olav Dugstad

Gjenpart: Johan Uriansrud

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholdt støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den} > 68$ dB) og gul ($L_{den} > 58$ dB) støysone.

...

Flater

STØYKILDE	STØYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra høydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

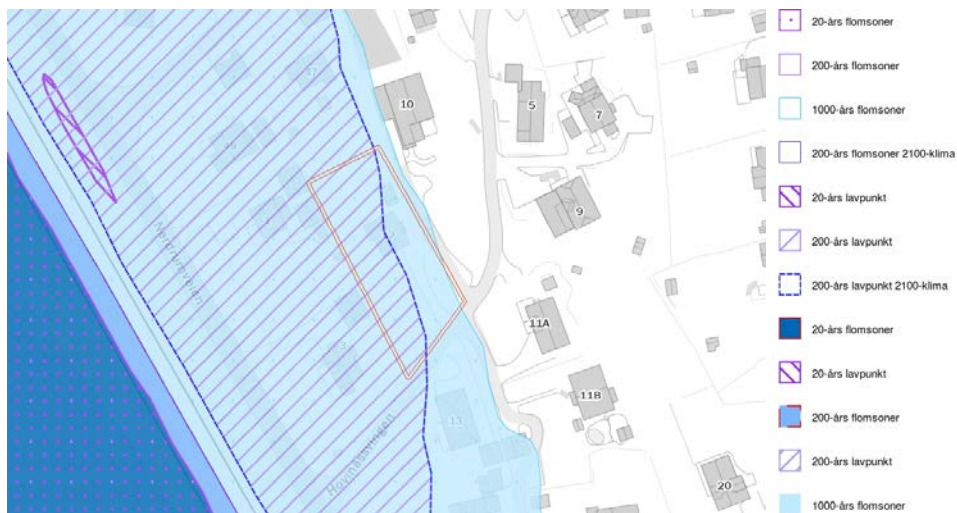
MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense. Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	5	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
200	1	2
2100	1	1
1000	0	2

Nabolagsprofil

Hovinåssvingen 12 - Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Foss Linje 320	9 min 0.7 km
Nerdrum stasjon Linje R14	9 min 0.9 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min 7.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.8 km
Hovedøya Linje B1, B2	29 min 28.9 km

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 7.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Påsetunet - Lillestrøm kommune	12 min
Hovinhøgda skole - Lillestrøm kom...	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

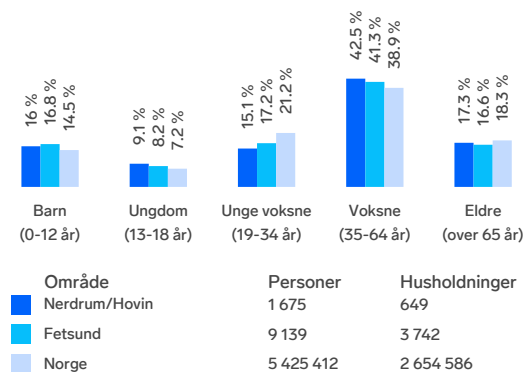
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km
Tienbråten ressursbarnehage (1-6 år) 122 barn	21 min 1.8 km
Sommerly barnehage (1-5 år) 70 barn	24 min 2 km

Dagligvare

Joker Garderåsen Søndagsåpent	24 min 2 km
Spar Fetsund	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport



Balnes ballplass

9 min



Fotball

0.9 km



Hovinhøgda skole

13 min



Aktivitetshall, ballspill

1.1 km



Spenst Fetsund

4 min

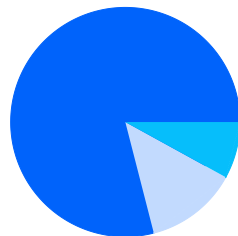


EVO Lillestrøm

9 min



Boligmasse



79% enebolig
8% rekkehus
13% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

9 min

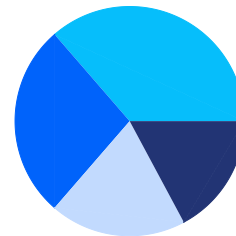


Boots apotek Fetsund

4 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Nerdrum/Hovin

Fetsund

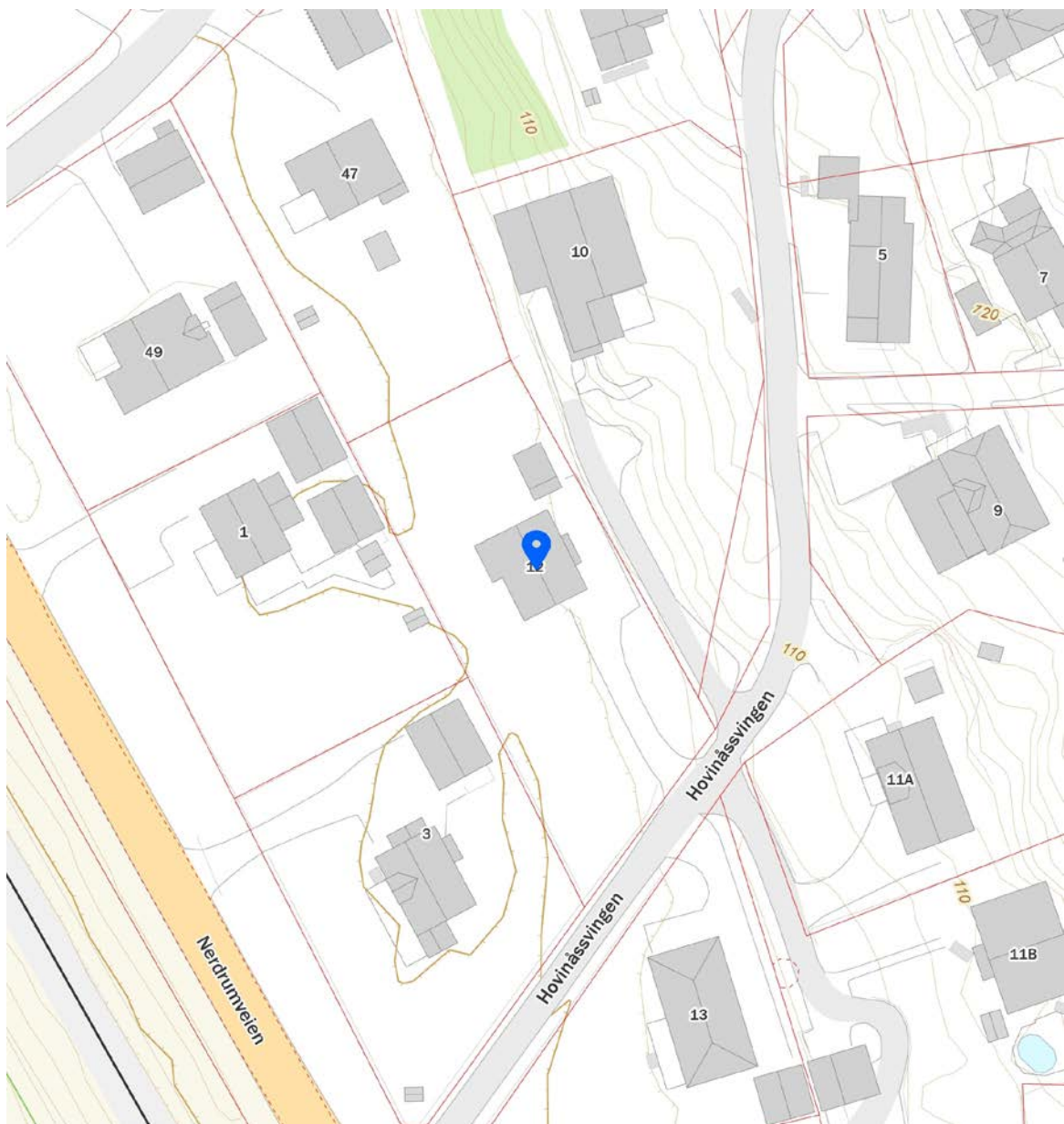
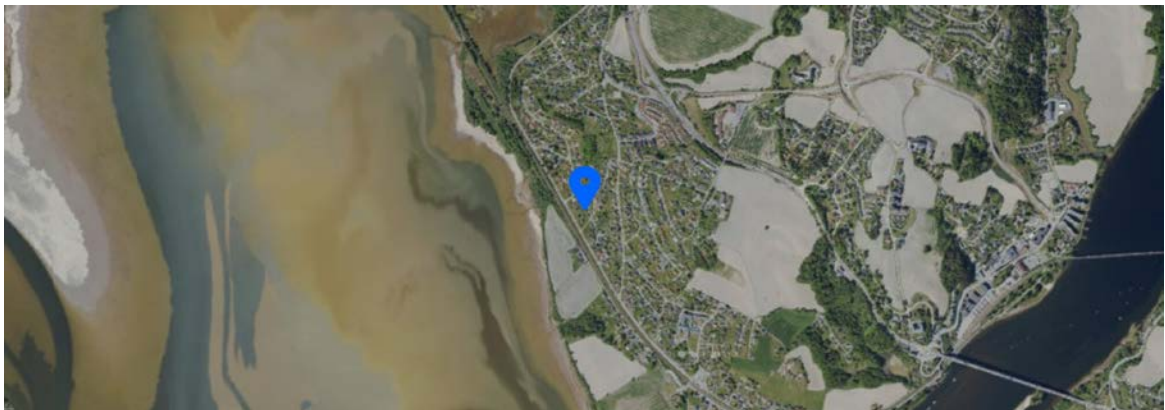
Norge

Sivilstand

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



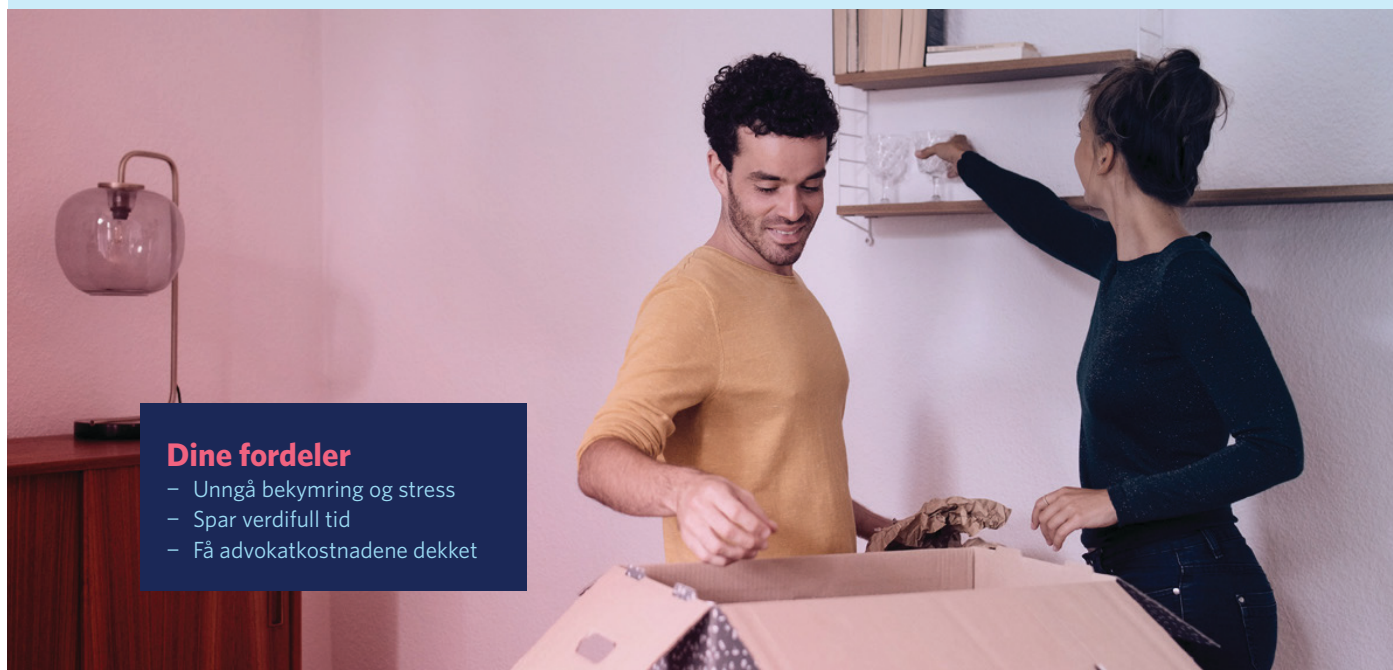
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING