NORDVIK

Eikstubben 1B

2 soverom | 222 kvm | Enebolig



Velkommen til

Eikstubben 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Egenerklæringsskjema
42	Tilstandsrapport
79	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med oppussingsbehov! Integrert garasje - Terrasse og skjermet hage - Beliggende innerst i blindvei

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**132 630,-**
Totalpris	**5 382 630,-**
BRA-i	**222 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Eikstubben 1B, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Dette er en spennende enebolig med mye potensial! Boligen har eldre standard, og fremstår som et oppussingsobjekt.
Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde på Nerdrum / Fetsund i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt gode servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik enebolig med oppussingsbehov
- Utgang til terrasse på 36 m² med basseng (ikke godkjent)
- Stue med generøs takhøyde og store vindusflater
- Skjermet hage med lite innsyn
- Integrert garasje på 25 m²
- Beliggende innerst i blindvei
- Familievennlig område

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





































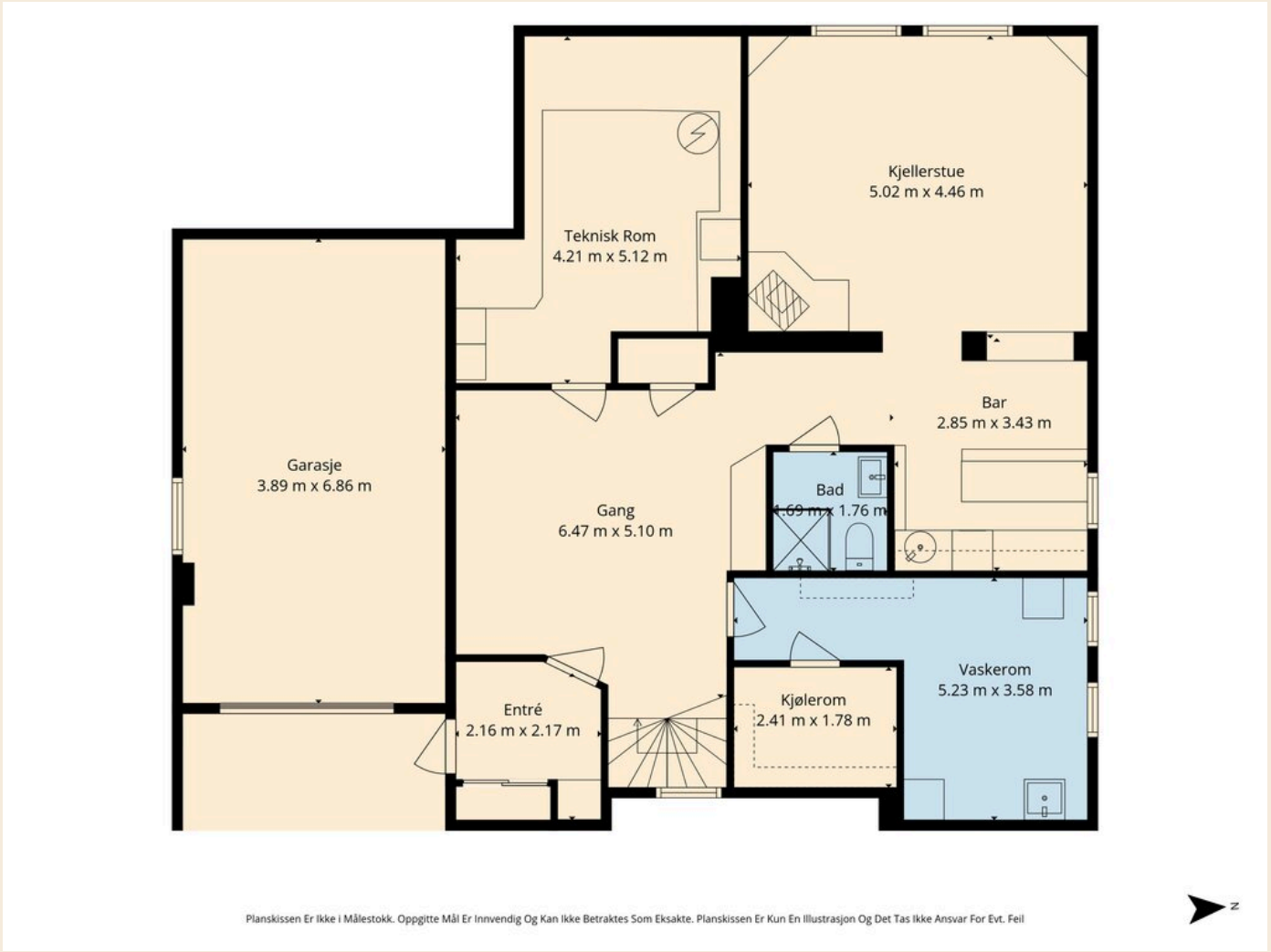






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 126 kvm























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0073/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Eikstubben 1B, 1900 FETSUND
Gnr 412, bnr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 412, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Gro Gjetrang
Morten Wilhelmsen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
131 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 382 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 402 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 222 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 251 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, vaskerom, gang, kjølerom, bar, rom innredet som kjellerstue, tekn. rom, vindfang
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Bad, kjøkken, vindfang, to ganger, to soverom, to boder innredet som soverom, stue
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 36 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 121 m². Bad, kjøkken, vindfang, to ganger, to soverom, to boder innredet som soverom, stue
Underetasje BRA-I 101 m². Bad, vaskerom, gang, kjølerom, bar, bod innredet som kjellerstue, tekn. rom, vindfang

I tillegg disponeres:
- Garasje på BRA-E 25 m²
- Utvendig bod på 4 m²

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti, med en overbygget adkomsttrapp. I entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy, og videre inne i gangen er det mulighet for å montere garderobeløsning.

Stue:
Videre innenfor gangen ligger stuen. Rommet er av fin størrelse, og har generøs takhøyde. Rommet har store

vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Videre har rommet plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er montert en peis i rommet. Fra stuen er det i tillegg utgang til en flislagt terrasse på 36 m². Her er det montert solskjerming, og det er plass til sittegrupper. Det er murt opp en utepeis på terrassen, samt montert utebelysning. På terrassen er det blitt bygget et basseng på 12 m². Bassenget er ikke omsøkt, og det foreligger ingen godkjenninger fra kommunen.

Kjøkken:
Boligen har et stort kjøkken i 1. etasje, med kule bjelker i taket. Rommet har en innredning med laminert benkeplate med nedfelt ståloppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskapene. Det er montert en integrert stekeovn og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplassen. Det er plass til frittstående kjøleskap (lav type) i egen nisje. Oppussing må påregnes.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et bad. Rommet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. I tillegg er det tilkoblet et vannklosett. Badet har naturlig ventilasjon. Oppussing må påregnes.

Soverom:
Etasjen har to godkjente soverom, samt to opprinnelige boder som er blitt benyttet som soverom (se punktet Ferdigattest for mer informasjon). Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. På hovedsoverommet er det stor garderobeløsning. Også på to av de andre rommene er det montert skapinnredning.

UNDERETASJE
Det framkommer av siste godkjente byggetegninger for eiendommen at kjelleretasjen ble oppført uinnredet. Dermed fremstår rommene som ulovlig innredet, se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Rommene beskrives nedenfor, med rombenevnelse basert på hva rommene benyttes som i dag.

Vindfang:
Etasjen har egen entré, med flislagt vindfang. Her er det garderobe med skyvedører.

Kjellerstue:
Innenfor vindfanget er det etablert en kjellerstue. Rommet har fliser på gulvet, samt synlige bjelker i taket. I rommet er det innredet med sittegrupper, langbord og peis. I tillegg er det blitt etablert en barløsning, med utslagsvask, kjøkkenskap og flislagt benk.

Bad:
Etasjens bad har eldre standard, med fliser på gulv og vegger. Innredningen består servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett. Rommet har naturlig ventilasjon. Oppussing må påregnes.

Vaskerom:
Boligen har et eldre vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon. Oppussing må påregnes.

Kjølerom og teknisk rom:
I tillegg har etasjen et kjølerom og et teknisk rom. Kjølerommet har malt betong gulv, panel på vegger og himling. Det er montert kjøleaggregat.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, teppelagte flater, malt betong gulv og gulvbelegg.
Vegger: Malte pussede flater og tapetserte flater
Himling: Malte glatte flater, maltpanel og takess.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det disponeres en integrert garasje i boligens underetasje. I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tror taket ble byttet i 2016. Dette gjorde han selv. Han var ingeniør.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Ikke annet en at det var en el sjekk fra Elvia, 20.02.2026

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Tror det ligger en oljetank i hagen, usikker på om denne er sanert og om den er av glassfiber.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Kjelleren ble pusset opp / ferdigstilt ca 2002.

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Beskriv: Ja det er en nedgravd oljetank. Hva som er gjort med denne er usikkert

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.02.2026

Bygning:
Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og 1995 og doble glass.
Enkelte vinduer er det vanskelig og se stempling.

Dører:
Ytterdør med glassfelt fra byggeår. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1995

Trapper:
Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til flislagt terrasse, størrelse er 36m2, med ett basseng på på 12m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Bereder er plassert i teknisk rom og er på 194 og produksjonsår 2020
Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene og delvis i kjeller samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Det er en oljefyr fra 1973 som ble gjort om til bruk av strøm(ukjent årstall) Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det sette ikke tilstandgrad eller nærmere vurdert.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert slitasje og bom i fliser. Terrasse er delvis snødekt. Det er registrert råte i rekkverk. Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil. Rekkverket må demonteres og skadet treverk må fjernes i sin helhet. Utskifting til nytt, trykkimpregnert, fuktsikkert materiale, eventuelt med forbedret konstruksjon for drenering og avrenning. Kontroll av forankring, understøtting og festepunkter, siden råte ofte påvirker disse områdene. Overflater bør behandles med maling/olje tilpasset utendørs bruk for å hindre ny fuktskade. Avdekke og utbedre eventuelle underliggende konstruksjonsfeil som hindrer vannavrenning. Estimering er kun satt til utskiftning av rekkverk. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Stor sannsynlighet for lekkasje i rør og gjennomføringer. Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom. Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer. Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør. Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning. Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter. Anbefaler bruk av dusjkabinett. Anbefaler og innhente tilbud fra en entreprenør. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele

konstruksjonen ofte må rehabiliteres. Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet. Ved bruk inntil rehabilitering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det er observert værslitte takrenner. Skrap bort løs maling og rust. Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling. Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er fra byggeåret viser stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn. Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Utvendig > Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Det er observert sprekkdannelse i treverket på terrassedør. Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn. Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss. Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket. Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene. Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Innvendig > Overflater: Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje. Det er observert heksesot langs vegg/himling. Heksesot kan ha indikasjon på at det er for dårlig ventilasjon i boligen. Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak. Rengjør misfargede flater og mal på nytt med egnet sperregrunning og maling. Reduser kilder til sot (stearinlys, peis uten god trekk). Kontroller ventilasjon og vurder forbedring for bedre luftutskifting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av :
Gangene i 1. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Innvendig > Innvendige trapper: Det er noe bruksslitasje i trinn. Redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Potensielt redusert sikkerhet hvis slitasjen utvikler seg videre. Overflatebehandling eller utskifting av slitte trinn

Innvendig > Innvendige dører: Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon. Kosmetisk forringelse av overflater. Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker. Pr nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk. Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand. Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning. Smøring/justering av hengsler ved behov. Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

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. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. 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. Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner. Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget. Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller

rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. 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. Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet. Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget. Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader. Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert fukt i gulv/ vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner. Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Fukt i gulv og vegger. Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima. Langsiktig nedbrytning av betong og puss. Skader på overflater, gulvbelegg og innredning. Fare for korrosjon på armering i betong. Redusert brukskvalitet og risiko for videre fuktskader dersom tiltak ikke utføres. Vurdere dreneringens alder og funksjon – ofte anbefalt utskifting ved eldre drenssystemer Utvendig fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran, knotteplast). Forbedre fall fra terreng og sikre at taknedløp ledes bort fra grunnmur. Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt. Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

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 fall inn mot garasjen. Garasjen er plassert i kjelleretasjen. Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tomteforhold > Oljetank:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold. Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Innredningen fremstår med noe slitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold. Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig. Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør). Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen

oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger. Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid. Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Halvparten av levetiden er nådd på ventilatoren. Det er imidlertid ikke registrert funksjonelle avvik. Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene. Det er tetniningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet. Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse. Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis. Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette. Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg. Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket. Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen. Økt risiko for fuktskader, sopp i tilstøtende konstruksjoner. Potensielle kostbare reparasjoner ved skade. Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk. Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov. Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Stor sannsynlighet for lekkasje i rør og gjennomføringer. Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom. Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer. Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand. Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning. Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter. Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør). Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Kunde opplyser at kjøleagregat ikke er i bruk og det er uvisst tilstand på dette. Dette må undersøkes nærmere og det bør påregnes utbedringer.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Utvendig > Taktekking: Taket er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Selger opplyser at de tror det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Tankens størrelse, om det er glassfiber eller stål, samt om den er sanert eller ikke er ukjent.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Eiendommen selges som et dødsbo, og strømforbruk er ukjent. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 724,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 7 661,26 kr
Feiing: 555,96 kr
Renovasjon: 4 920,00 kr
Vann: 5 494,22 kr
Sum: 18 631,44 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 512,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 593,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 532 285,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 129 138,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 7235242

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 770 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en romslig tomt på 770,90 m², og adkomsten er lite trafikkert innerst i blindvei. Tomten er opparbeidet med busker, trær, gressplen og øvrig beplantning. Det er lite innsyn.

Fra boligen er det utgang til en terrasse på 36 m², hvor det er tilgang til et basseng på 12 m².

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde på Nerdrum / Fetsund i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt gode servicetilbud.

Fet kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. Det er flotte bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall. I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og karusellrenn for barna. I tillegg har Fet Golfklubb drivingrange, proshop og kafé m.m.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum, med kafé, museumsbutikk og verksteder for tradisjonelt håndverk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

I Fetsund sentrum finner du Rema 1000, Coop Extra og Spar. Andre tilbud i sentrum er bl.a. apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Lillestrøm Torv en selvskreven møteplass i bykjernen på Lillestrøm. Strømmen storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via tog og buss, og Nerdrum jernbanestasjon ligger i gangavstand fra boligen. Med bil fra Nerdrum tar det ca. 8 min til Lillestrøm, ca. 25 min til Oslo S og ca. 30 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Hovinhøgda barneskole og Østersund barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg på eiendommen datert 09.05.1974.. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Garasje:
Tak påsettes tennvernende kledning.
PVC-rør isoleres med tennvernende kledning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. To av soverommene i 1. etasje er omtalt som "klær" og "div" i de siste godkjente byggetegningene. Rommene er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Badet i 1. etasje er blitt utvidet, ved å innlemme en opprinnelig matbod i baderommet. Der trappen står i dag, var det i 1. etasje opprinnelig tegnet inn et vaskerom. Stuen er blitt utvidet, ved å fjerne en vegg mot et tidligere soverom. Det er blitt bygget basseng på terrassen, dette er ikke tegnet inn i godkjente tegninger. Det foreligger heller ingen bruksattest eller ferdigattest for tiltaket.

I de godkjente byggetegningene er det ikke tegnet inn rom i kjelleren. Det fremkommer av tegningene: "På grunn av restriksjoner med bygging i flomtruet område, vil ikke kjeller, bortsett fra garasje, bli innredet". Dermed er kjelleren innredet uten godkjenning fra kommunen, og ingen av rommene kan regnes som rom for varig opphold. Kjelleretasjen hadde opprinnelig ingen vinduer, så samtlige vinduer satt inn i kjelleren utgjør ikke godkjente fasadeendringer. Det er også satt inn to vinduer i 1. etasje, på boligens nordlige yttervegg, som

ikke er tegnet inn i de siste godkjente byggetegningene.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Reguleringsplan for Balnes III, gnr. 12, bnr. 1 m.fl. Fet

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

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

Eiendommen ligger innenfor gul sone, og grenser til rød sone for veitrafikkstøy. I tillegg ligger den innenfor gul sone, og grenser til rød sone for støy fra jernbane.

Eiendommens grunn består av elve- og bekkeavsetning, og ligger under marin grense. Det er stor mulighet for marin leire i grunnen, samt risikosone/aktsomhetssone for kvikkleireskred og flom. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1970/104676-1/8 07.09.1970 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Med flere bestemmelser
Kommentar: Fet kommune skjøter over eiendom gnr. 12, bnr. 128 med syv betingelser. Utdrag: Parsellen skal benyttes til vanlig boligtomt, og bebyggelsen må skje i samsvar med vedtekter for reguleringsplan nr. 3 for Balnes. Kjøperen må finne seg i at det blir gravet, lagt og vedlikeholdt vann- og kloakkledninger over parsellen, og Fet kommunale el-anlegg samt Televerket har rett til å føre sine linjer fram over parsellen. Gjerdeplikt påhviler kjøperen.

1972/102764-1/8 09.08.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Betingelse for ikke å kreve erstatning ved evt.flomskade
Kommentar: Eier av gnr. 12, bnr. 128 erklærer at de ikke vil fremkomme med noe erstatningskrav overfor Fet kommune eller Naturskadefondet ved en eventuell skadeflom i Glomma/Svellet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 412, bnr. 1 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1866/902170-1/8 07.03.1866 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1875/902171-1/8 23.01.1875 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1921/900992-1/8 21.09.1921 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1929/900129-1/8 03.06.1929 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1938/100754-1/8 18.02.1938 SKJØNN
Øyeren

1948/104015-1/8 07.10.1948 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/900001-1/8 30.06.1950 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 902170, 902171, 900992, 900129, 100754, 104015 og 900001 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

Hovedbølets rettigheter:
1929/901000-1/8 14.12.1929 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 412 BNR: 12.
Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 901000 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto og takstmann (pakkepris) kr. 26 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 550,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 17.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 25.02.2026
- Energiattest, datert 26.02.2026
- Reguleringsplankart, datert 16.02.2026
- Kommuneplankart, datert 16.02.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 09.05.1974
- Byggemeldte tegninger, datert 06.03.1973
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. februar 2026

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Eikstubben 1B

Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	18 min 1.2 km
Østersund ungdomsskole (8-10 k... 506 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 7.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 7.7 km

Ladepunkt for el-bil

Hovinhøgda skole - Lillestrøm...	18 min
Pålsetunet - Lillestrøm kommun...	16 min

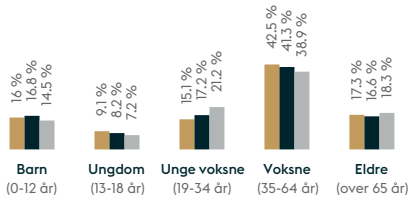
Offentlig transport

Foss Linje 320	10 min 0.9 km
Nerdrum stasjon Linje R14	13 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.5 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Nerdrumshagen barnehage (1-5 å... 60 barn	15 min 1.3 km
Tienbråten ressursbarnehage (1... 127 barn	20 min 1.8 km
Sommerly barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 2.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Balnes ballplass	6 min
Hovinhøgda skole	18 min
Spenst Fetsund	4 min
EVO Lillestrøm	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0073/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikstubben 1B, 1900 FETSUND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Morten Wilhelmsen, Gro Gjetrang

Fullmektige
Gro Gjetrang for Morten Wilhelmsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mai 1972

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kari Anne Gjetrang

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7235242
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tror taket ble byttet i 2016. Dette gjorde han selv. Han var ingeniør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet en at det var en el sjekk fra Elvia, 20.02.2026

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Tror det ligger en oljetank i hagen, usikker på om denne er sanert og om den er av glassfiber.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kjelleren ble pusset opp / ferdigstilt ca 2002.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det var vann i kjelleren i 1995. Etter dette har man ikke vært plaget med et.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja det er en nedgravd oljetank. Hva som er gjort med denne er usikkert .

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0073/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Eikstubben 1 B, 1900 FETSUND
LILLESTRØM kommune
gnr. 412, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3470 **Referansenummer:** KB2376

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1973.
Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. .

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og 1995 og doble glass. Enkelte vinduer er det vanskelig og se stempling.

Ytterdør med glassfelt fra byggeår. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1995

Utgang fra stue til flislagt terrasse med tregulv, størrelse er ca. 36m2, med ett basseng på på ca. 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Fliser, teppelagte flater, malt betong gulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte pussede flater og tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takess.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen(åpen) og kjellerstue.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Bad i kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall. Lokalt fall i dusjsonen.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 3cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom
Malt betong gulv, panel på vegger og himling. Det er montert kjøleagregat.
Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.
Installasjonen er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i teknisk rom og er på 194 og produksjonsår 2020

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene og delvis i kjeller samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

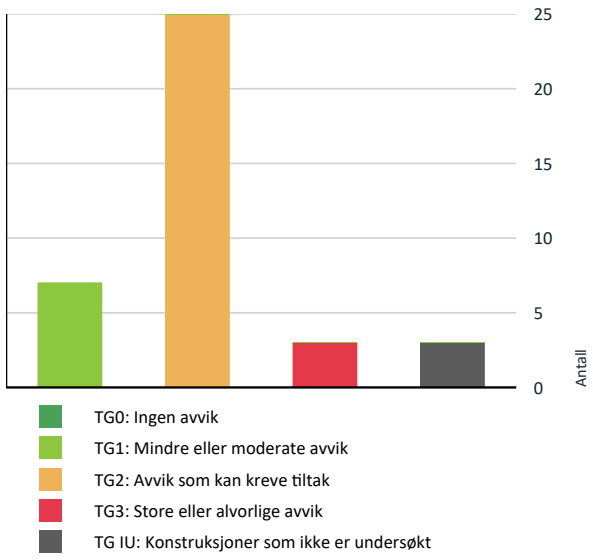
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

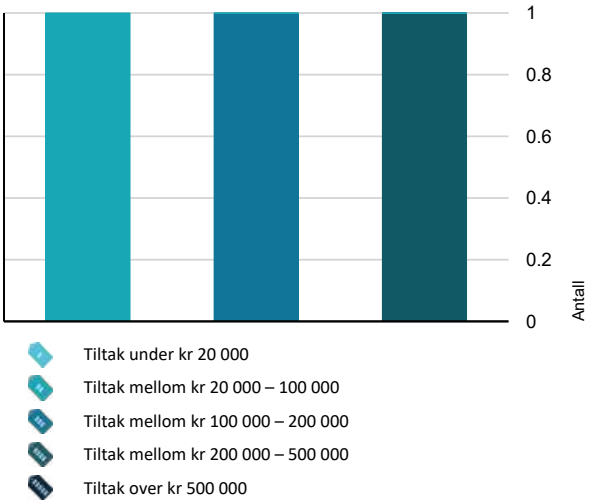
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **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
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde.

Anvendelse
Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak

Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Snø
Konsekvens:
Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskader eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.
Tiltak:
Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert værslitte takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Kledningen er fra byggeåret viser stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes.
Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk. Hele loftet er ikke inspisert da det ikke er gangbart gulv. Anbefaler nærmere undersøkelse. Tg er gitt på det som er observert.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og 1995 og doble glass. Enkelte vinduer er det vanskelig og se stempling.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt fra byggeår. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1995

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert sprekkdannelse i treverket på terrassedør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til flislagt terrasse med tregulv, størrelse er ca. 36m2, med ett basseng på på ca. 12m2.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og bom i fliser. Terrasse er delvis snødekt. Det er registrert råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Konsekvens:
Fliser med bom kan sprekke eller løsne over tid.
Risiko for at vann trenger inn bak flislaget dersom fuger sprekker, noe som kan gi fukt i konstruksjonen (fuktindikasjoner vurderes som risikofaktor i våtrom etter NS 3600).
Redusert levetid for gulvflaten og mulig økende vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Utføre lokal utskifting av fliser med bom dersom problemet er begrenset.
Kontroll av fuger og tettesjikt, spesielt rundt sluk og andre utsatte områder.
Ved omfattende bom eller mistanke om underliggende skade bør man vurdere full rehabilitering av gulvkonstruksjon i tråd med anbefalta praksis for tilstandsgradsvurdering.
Dokumentere tilstanden med fuktmålinger dersom bom oppstår i våtsone.

Konsekvens:
Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:
Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.
Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Råte
Konsekvens:
Redusert bæreevne og svekket sikkerhet, da råteskader kan føre til at rekkverket ikke tåler belastninger.
Fare for personskade, ettersom rekkverket kan løsne eller kollapse.
Risiko for at skaden sprer seg til tilstøtende konstruksjoner som festepunkter, søyler eller dekke.
Klassifisering som TG 3 krever strakstiltak, jf. forskriftens § 2 23 om store eller alvorlige avvik.

Tiltak:
Rekkverket må demonteres og skadet treverk må fjernes i sin helhet.
Utskifting til nytt, trykkimpregnert, fuktsikkert materiale, eventuelt med forbedret konstruksjon for drenering og avrenning.
Kontroll av forankring, understøtting og festepunkter, siden råte ofte påvirker disse områdene.
Overflater bør behandles med maling/olje tilpasset utendørs bruk for å hindre ny fuktskade.
Avdekke og utbedre eventuelle underliggende konstruksjonsfeil som hindrer vannavrenning.

Estimering er kun satt til utskiftning av rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Andre utvendige forhold - 2

Garasje utført med støpt dekke, pussede vegger og garasjeport. Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

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

Andre utvendige forhold

Det er ett basseng på ca 2.56m *4.71m plassert på terrasse. Det blir ikke gitt TG på bassenget da Takstmann ikke har kompetanse innenfor området.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Fliser, teppelagte flater, malt betong gulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte pussede flater og tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Det er observert heksesot langs vegg/himling. Heksesot kan ha indikasjon på at det er for dårlig ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Heksesot:
Konsekvens:
Heksesot gir misfarging og kan oppleves som estetisk forringelse. Dersom årsaken er dårlig ventilasjon, kan inneklimaet være påvirket. Det er ingen direkte risiko for bygningsmessig skade, men fenomenet kan vedvare dersom årsaken ikke utbedres.

Tiltak:
Rengjør misfargede flater og mal på nytt med egnet sperregrunning og maling.
Reduser kilder til sot (stearinlys, peis uten god trekk).
Kontroller ventilasjon og vurder forbedring for bedre luftutskifting.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• 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 noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Gangene i 1. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen(åpen) og kjellerstue.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert estetisk og funksjonell kvalitet
Potensielt redusert sikkerhet hvis slitasjen utvikler seg videre

Tiltak:
Overflatebehandling eller utskifting av slitte trinn

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje/alder. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Pr nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: takess

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm/utforinger/lister.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm/utforinger/lister.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Stor sannsynlighet for lekkasje i rør og gjennomføringer.
Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.
Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:
Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør.
Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.
Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter.
Anbefaler bruk av dusjkabinett.

Anbefaler og innhente tilbud fra en entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forsøkt hulltaking. Kommer ikke igjennom treverket. Det ble målt i treverket uten noe forhøyede verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall. Lokalt fall i dusjsonen.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall. Lokalt fall i dusjsonen.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Det er tetniningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:
Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.
Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.
Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.
Økt risiko for fuktskader, sopp i tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:
Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.
Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Stor sannsynlighet for lekkasje i rør og gjennomføringer.
Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.
Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:
Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand.
Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.
Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter.
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 3cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Våtrommet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av levetiden er nådd på ventilatoren. Det er imidlertid ikke registrert funksjonelle avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom
Malt betong gulv, panel på vegger og himling. Det er montert kjøleagregat.
Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Installasjonen er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kunde opplyser at kjøleagregat ikke er i bruk og det er uvisst tilstand på dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må undersøkes nærmere og det bør påregnes utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• 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.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- 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.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmesentral

Det er en oljefyr fra 1973 som ble gjort om til bruk av strøm(ukjent årstall) Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det sette ikke tilstandgrad eller nærmere vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i teknisk rom og er på 194 og produksjonsår 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene og delvis i kjeller samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent dreneringsløsning, antar fra opprinnelig byggeår.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres

uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

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

Det er registrert fukt i gulv/ vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Fukt i gulv og vegger
Konsekvens:
Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima
Langsiktig nedbrytning av betong og puss
Skader på overflater, gulvbelegg og innredning
Fare for korrosjon på armering i betong
Redusert brukskvalitet og risiko for videre fuktskader dersom tiltak ikke utføres

Tiltak:
Vurdere dreneringens alder og funksjon – ofte anbefalt utskifting ved eldre drenssystemer
Utvendig fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran, knotteplast)
Forbedre fall fra terreng og sikre at taknedløp ledes bort fra grunnmur

Alder
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:
Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

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 fall inn mot garasjen. Garasjen er plassert i kjelleretasjen.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Økt risiko for vanninntrengning i kjellerkonstruksjon og garasje.
Risiko for fuktskader, muggvekst og påvirkning på betongkonstruksjoner over tid.
Økt belastning på drenering rundt garasjen, som kan gi redusert levetid og senere behov for større utbedringer.
Potensiell skade på lagrede eiendeler og kjøretøy.

Tiltak:
Etablere korrekt fall bort fra garasjen, minimum 1:50 som anbefalt praksis for vannavrenning.
Vurdere etablering av dreneringsrenne, sluk eller annen avskjæring foran garasjeport.
Kontrollere eksisterende drenering rundt kjelleretasje/garasje for funksjon.
Eventuelt utbedre terreng eller dekke (asfalt/betong/stein) for å sikre varig positivt fall.

Konsekvens:
Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:
Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.
Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Fra 2020 er det lengre ikke lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Dette ble vedtatt i Klimaforliket 7 Juni 2012. Ingen dokumentasjon på oljetanken.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med brensel tank.

Konsekvens:
Eier har ansvar for å fjerne eller sikre tanken i henhold til gjeldende forskrifter (forurensningsloven).
Kan medføre pålegg fra kommunen og betydelige kostnader ved forsinket tiltak.

Tiltak:
Kartlegg tankens plassering og tilstand (visuell inspeksjon eller trykktest).
Tøm og rengjør tanken for olje- og slamrester.
Fjerne tanken eller fylle den med godkjent masse dersom den er nedgravd.
Dokumenter tiltaket med kvittering fra godkjent firma for å unngå ansvar ved salg.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 88 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rømningsvei
For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Tiltak: Montering av fast trinn eller plattform under vinduet for å redusere høyden til under 1,0 m. Rom benyttes som oppholdsrom, men mangler tilstrekkelig rømningsvei fordi vinduene er for små og sitter for høyt.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.
Konsekvens:
Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring.

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et flomutsatt område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod utført med tredekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	121			121	36
Kjeller	101	25		126	
SUM	**222**	**25**			**36**
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
1. Etasje	Bad, kjøkken, vindfang, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, gang, kjølerom, bar, kjellerstue, tekn. rom, vindfang	Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Gro Gjetrang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	412	128	0	0	770.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eikstubben 1 B

Hjemmelshaver

Gjetrang Kari Anne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 770,90 m2. Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Kunde	20.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	24.02.2026	Rejlers Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KB2376

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Eikstubben 1B, 1900 FETSUND**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263985**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150362709**
Gårdsnummer **412**	Bruksnummer **128**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **247,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **258,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **290,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 833 kWh**



Eikstubben 1B, 1900 FETSUND

Detaljering

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

Eikstubben 1B, 1900 FETSUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

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 vindsperra nederst på utsiden av veggen.

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 dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 412, Bruksnr 128	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Eikstubben 1 B, gatenr 17025 1900 Fetsund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1704 15	Nerdrum Hovinhøgda
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2061201 609	Fet Fetsund-Østersund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell Nr 98	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.08.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	770,9 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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	3205/412/128	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/412/128	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	06.08.1964	Avgiver	3205/412/1	-782,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/412/128	782,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eikstubben 1 B	Bolig	249,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	249,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	249,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150362709			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			128,0		128,0				
H01	1		121,0		121,0				

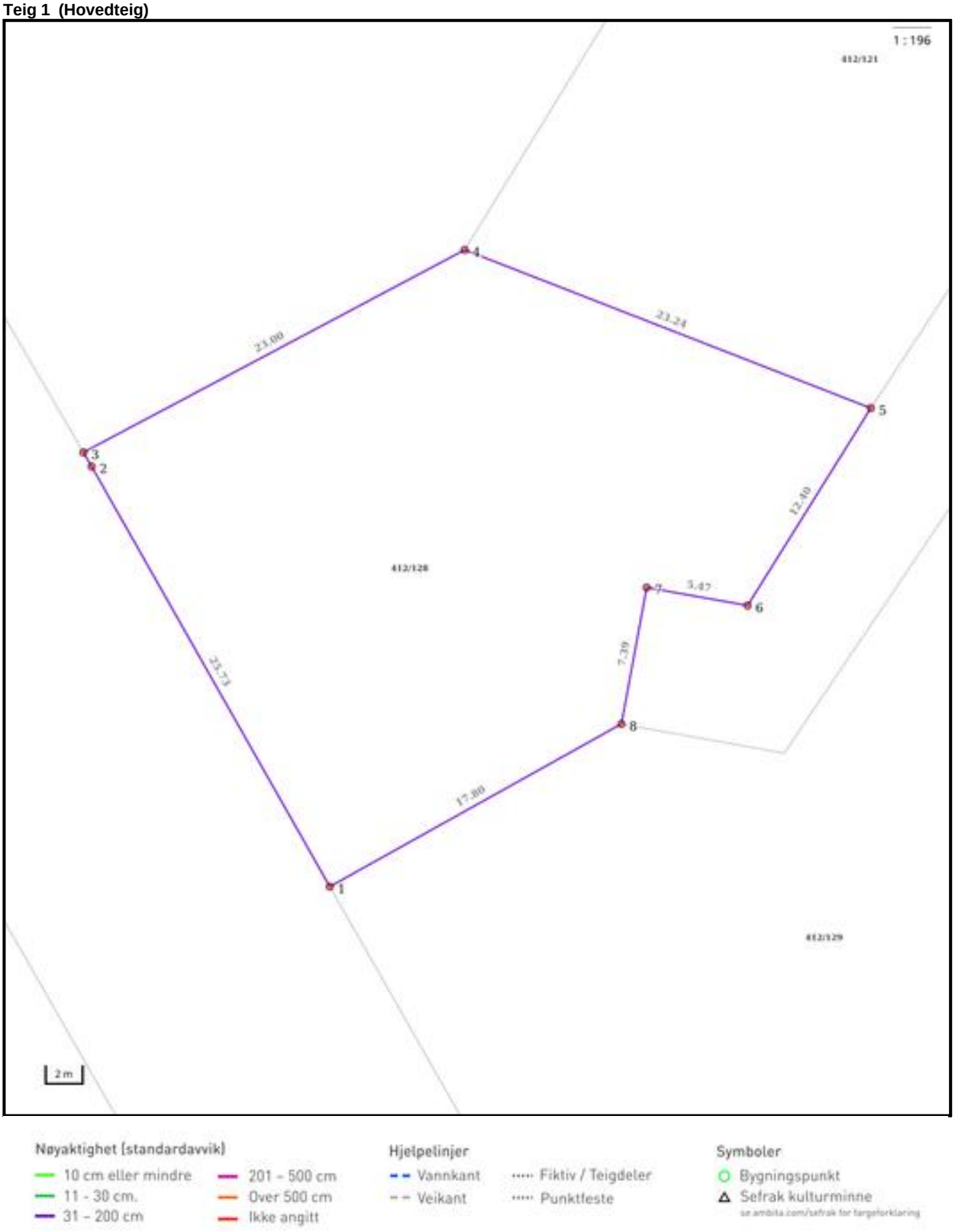
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 770,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

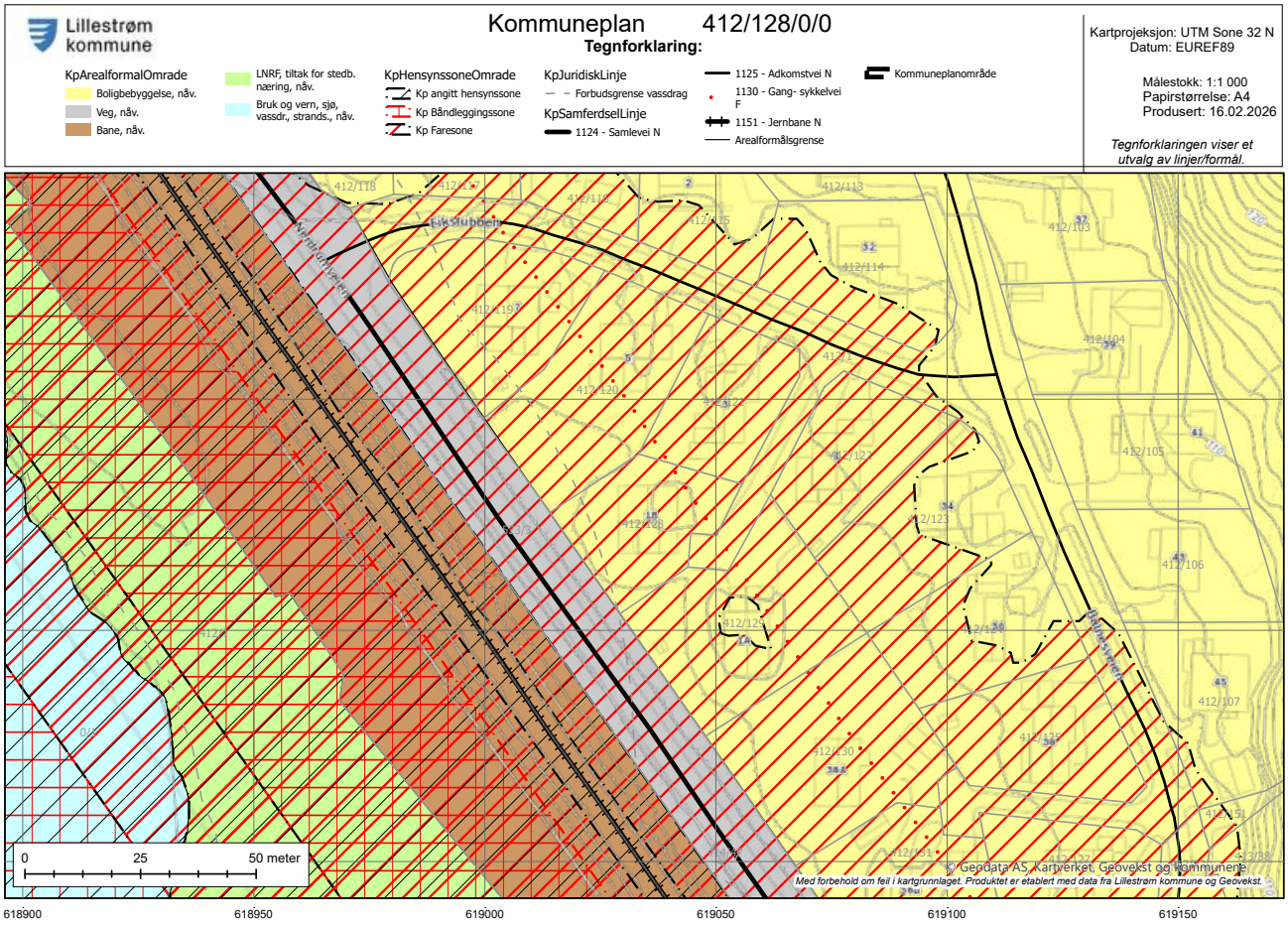
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 553,64	619 029,23	25,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 645 574,78	619 014,56	0,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 645 575,49	619 014,06	23,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 645 588,07	619 033,32	23,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 645 581,64	619 055,65	12,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 645 570,57	619 050,06	5,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 645 571,04	619 044,61	7,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 645 563,68	619 043,93	17,80m	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
Kommuneplan 412/128/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., 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
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Hikstubben
Hvervumtjernet
Rånåsvatnet
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6645600
6645550
6645500
618900
618950
619000
619050
619100
619150

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 412/128/0/0

Tegnforklaring:

Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, OSLO-DEP, OSLO 1

Bygningsrådet i Fet

FETSUND

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	6723/64 D.AS/ATh.	13. november 1964

REGULERINGSPLAN FOR BALNES III, GNR.12, BNR.1 M.FL., FET
Brev hit av 23. oktober 1964.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fet kommunestyre i møte den 2o. januar 1964 om nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene vil bli tatt inn i Norsk Lovtidend, 1. avdeling.

./. Et eksemplar av vedtektene som de skal lyde, legges ved.

./. Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27,4, jfr. § 42,5.

./. En gjenpart av dette brev legges ved.

KONTORET FOR BYGNINGS- OG BRANNVESEN
Etter fullmakt

E. Schulze

Anders Stilloff

VEDTEKTER FOR REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV BALNES I[illegible]FET

1. Husenes plassering framgår av planen.
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med utnyttelsesgrad ikke over o,14 eksklusive garasje.
3. Bebyggelsen skal ikke være over en etasje.
4. Garasjer skal, hvor de ligger mindre enn 5 m fra våningshus sammenbindes arkitektonisk til våningshuset. Garasjen skal være utført i samme materiale som våningshuset og byggeanmeldes samtidig med dette. Der skal være plass for en garasje pr.leilighet.
5. Intet hus eller garasje må legges nærmere midten av vei enn vist på planen.
6. Takvinkelen skal være $22\frac{1}{2}^{o}$ for hele området.
7. Mot lekeplasser, parkarealer og veier skal settes 80 cm høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Mellom de enkelte tomter kan tomtegrensene markeres med levende hegn eller gjerder som bestemt mot veier. Der gjerde mot vei settes opp, må terrenget planeres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse og utstikking.
8. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
9. Ingen tomt må beplantes så oversikt i veikryss hindres [illegible] eller slik at det virker sjenerende for nabo.
10. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Bygningsrådet kan innvilge mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter. For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fet.-

ambita

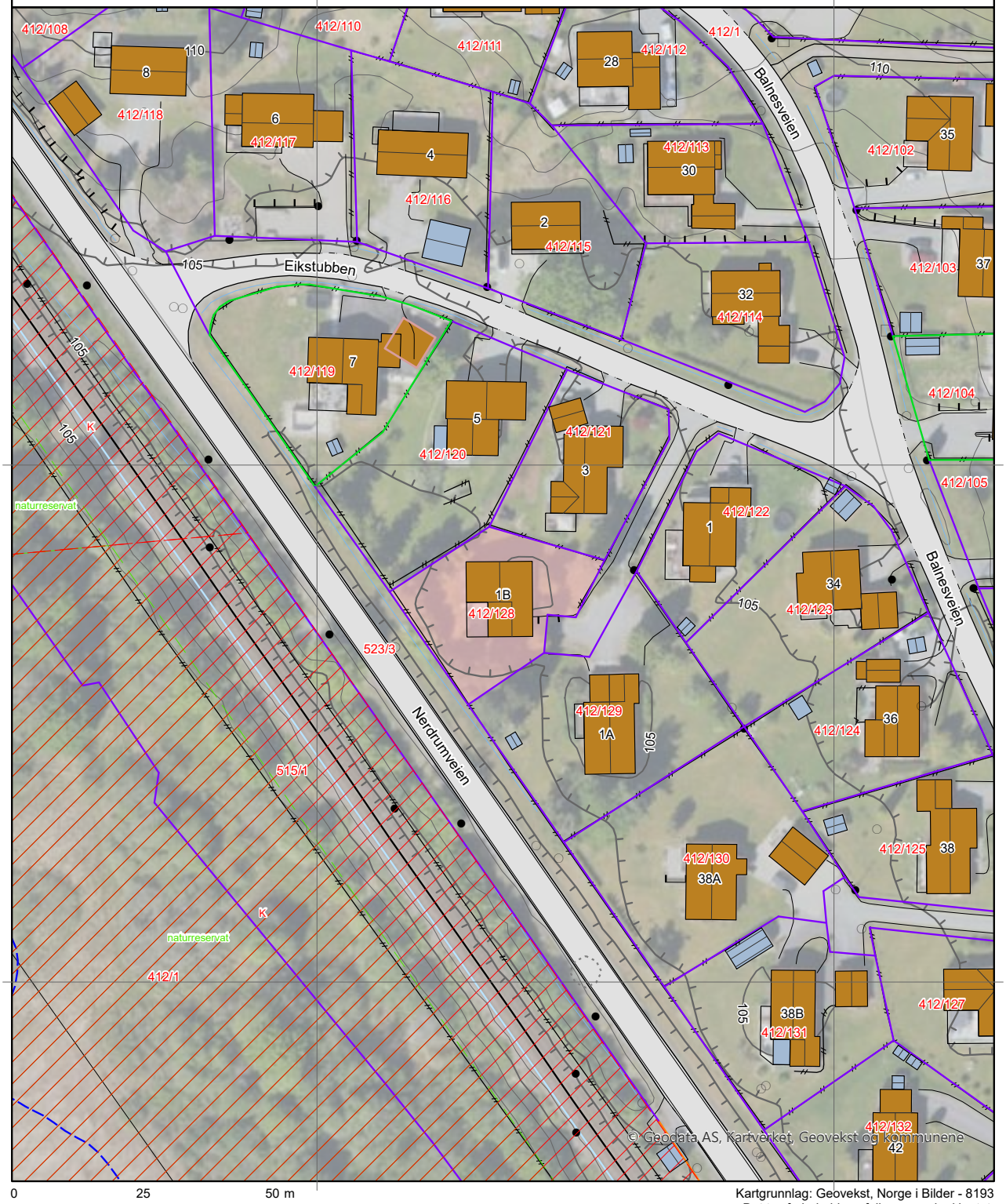
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/412/128/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

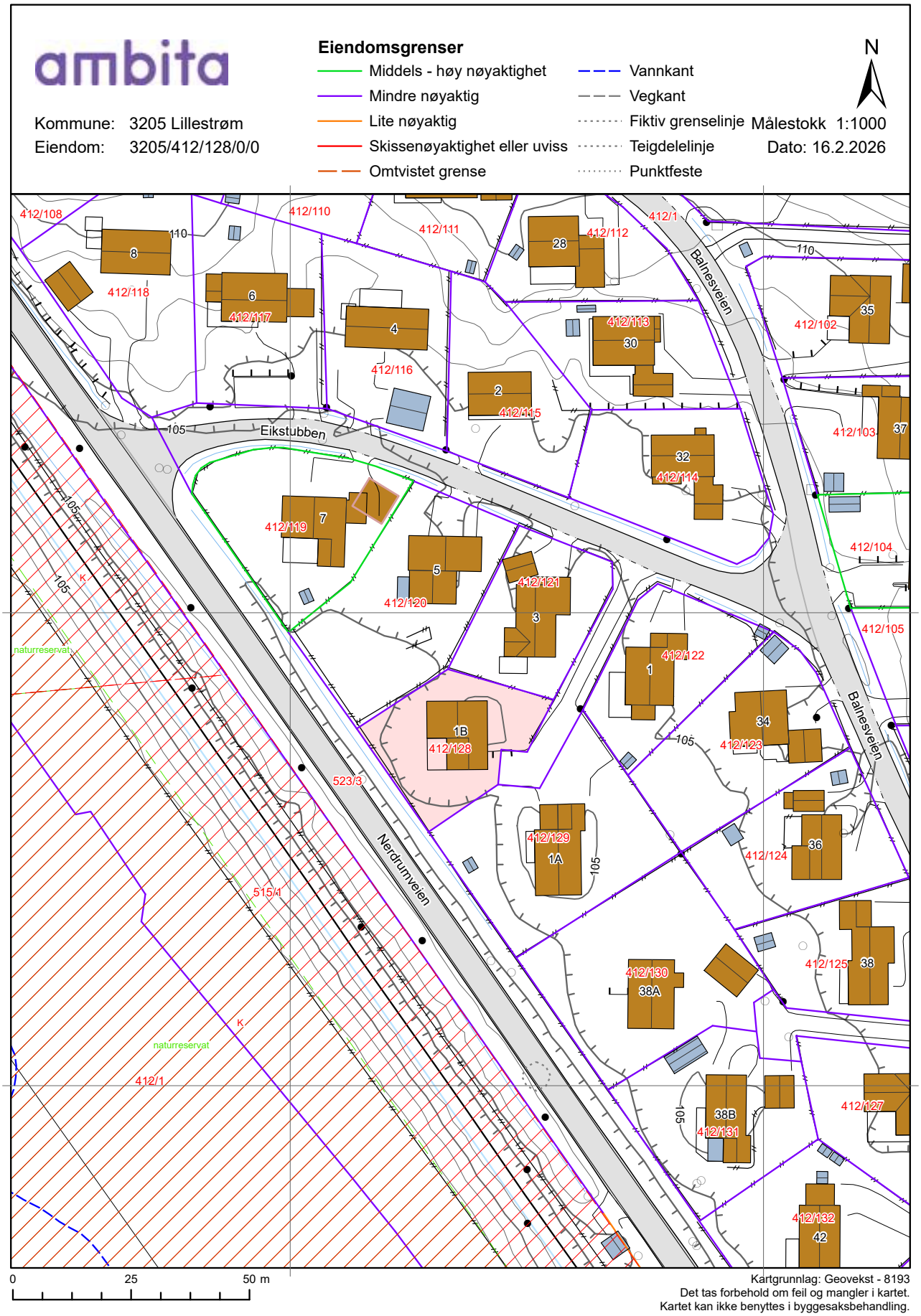
N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/412/128/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026
Eikstubben
Balnesveien
Nerdrumveien
naturreservat
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 16.02.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	412	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eikstubben 1B, 1900 FETSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 661,26 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	5 494,22 kr
Sum	**18 631,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	729,80 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	104,16 kr
Målt forbruk vann	25%	46.5 m^3	39.59	1/1	0 %	1 840,81 kr	1 840,83 kr
Målt forbruk avløp	25%	46.5 m^3	57.10	1/1	0 %	2 655,15 kr	2 655,15 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-47.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-1 880,41 kr	-1 880,40 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-47.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-2 712,25 kr	-2 712,23 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	197,16 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	277,50 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	93 m^3	43.69	1/1	0 %	4 063,03 kr	677,17 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	93 m^3	75.21	1/1	0 %	6 994,53 kr	1 165,75 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	46.5 m^3	36.42	1/1	0 %	1 693,55 kr	1 693,56 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	46.5 m^3	52.53	1/1	0 %	2 442,74 kr	2 442,74 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-47.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-1 729,98 kr	-1 729,97 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-47.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-2 495,27 kr	-2 495,25 kr
					Sum	**18 723,65 kr**	**2 965,97 kr**

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

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

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

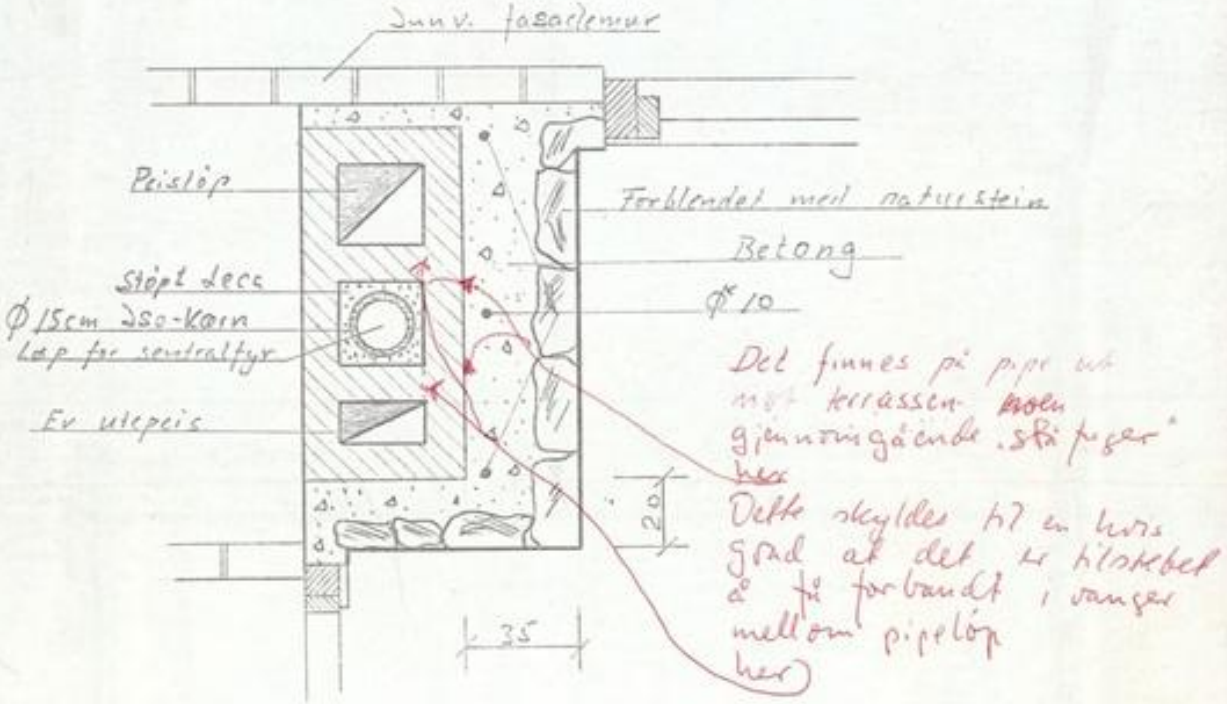
Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



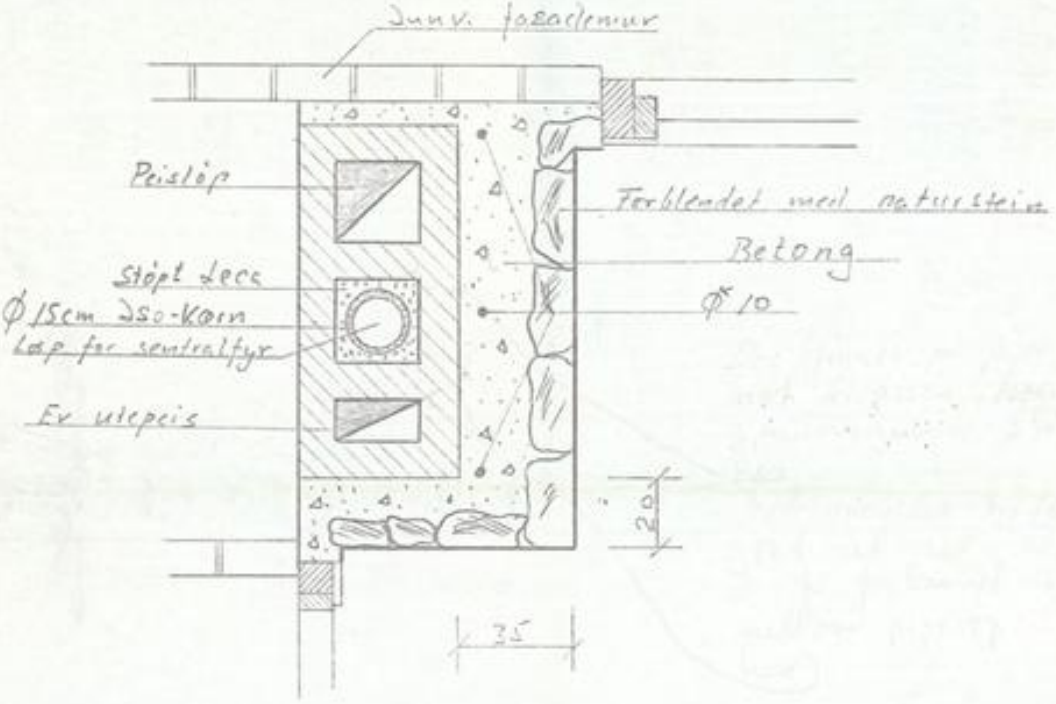
Enebolig på Gnr 12 Bnr 128. Balnesfeltet

Snitt av pipe.

M 1:20

6/3 -73

R.



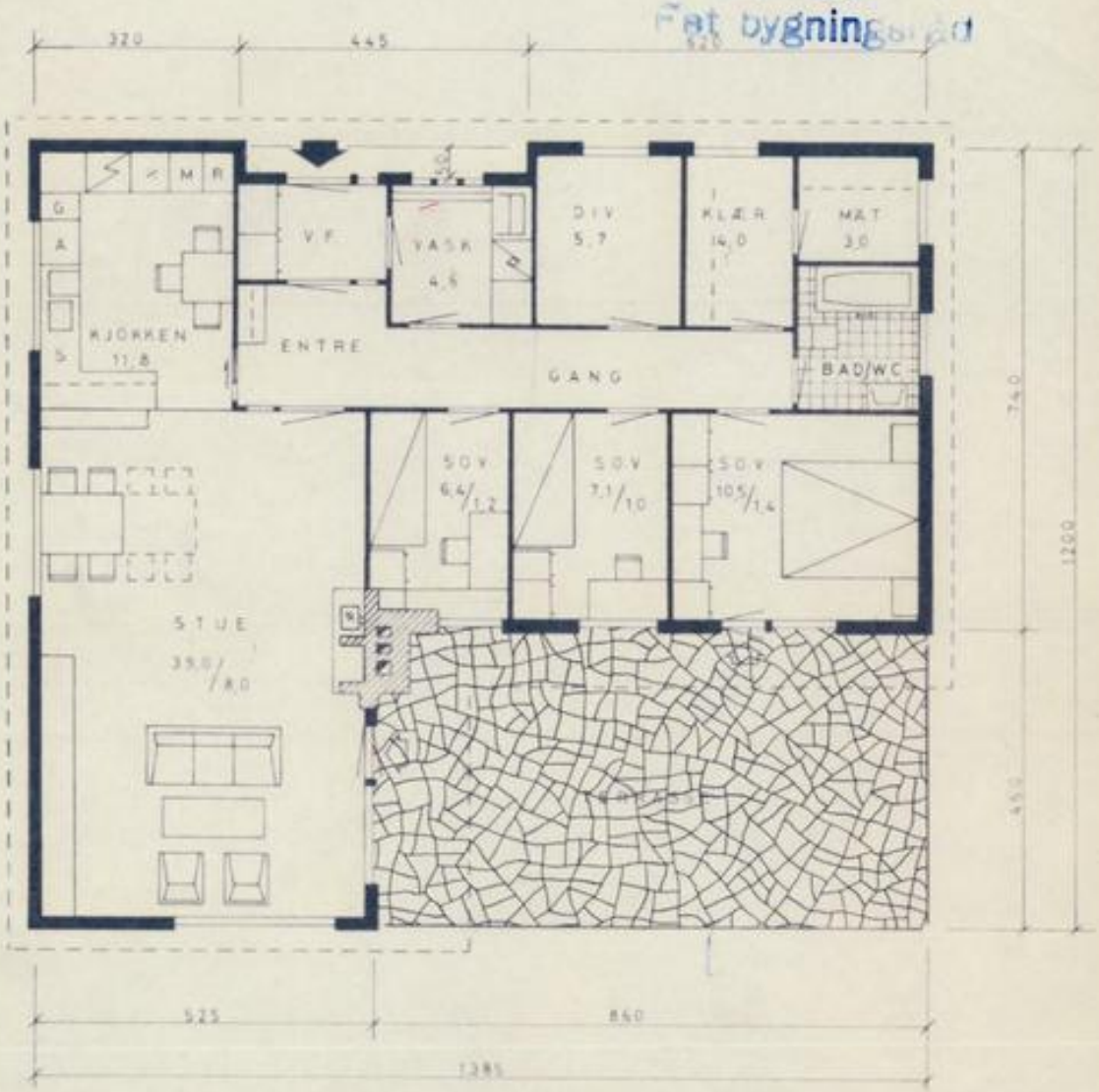
Enebolig på Gnr 12 Bnr 128, Balungfeltet
Snitt av pipe.

M 1:20

6/3 -73
R.

SAK NR. 162
Reg. nr 72

Approb
Fat bygning

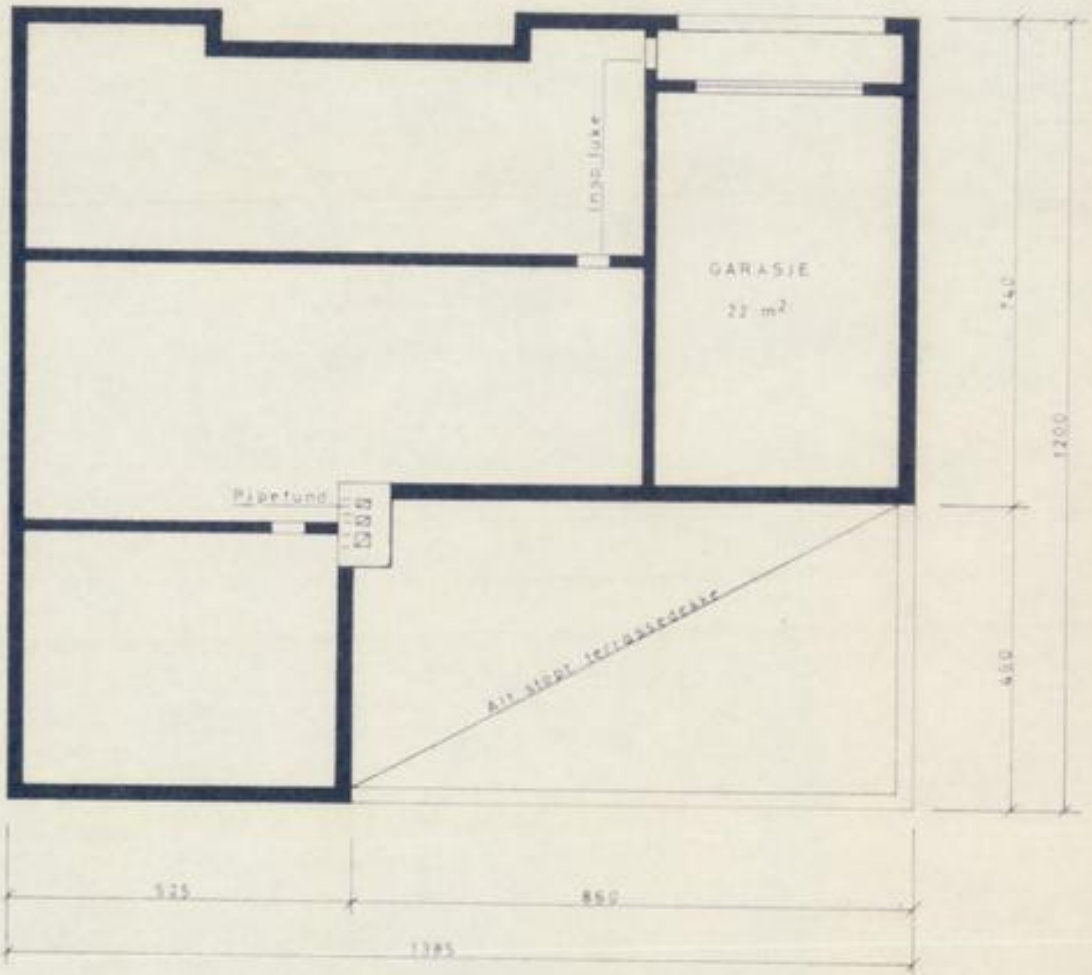


ENEBOLIG Gnr. 12, Bnr. 128 BALNESFELTET, FET

Plan 1. et.

1

Approbert
Fet bygningsråd



P.gr.a. restriksjoner med bygging i flomtruet område, vil ikke kjeller, bortsett fra garasje, bli innredet.

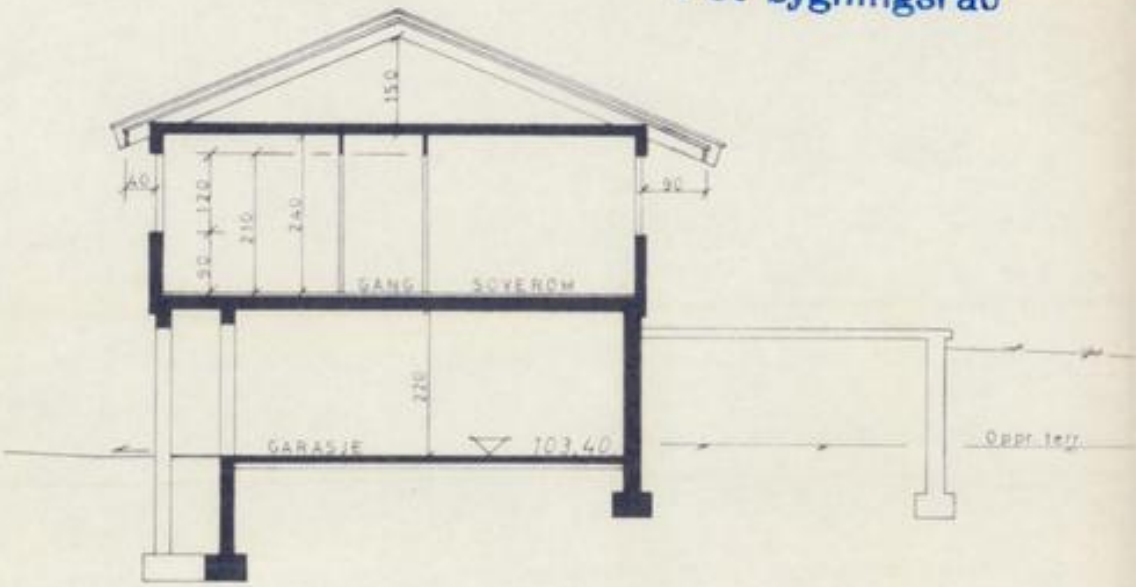
ENEBOLIG Gnr. 12, Bnr. 128 BALNESFELTET, FET

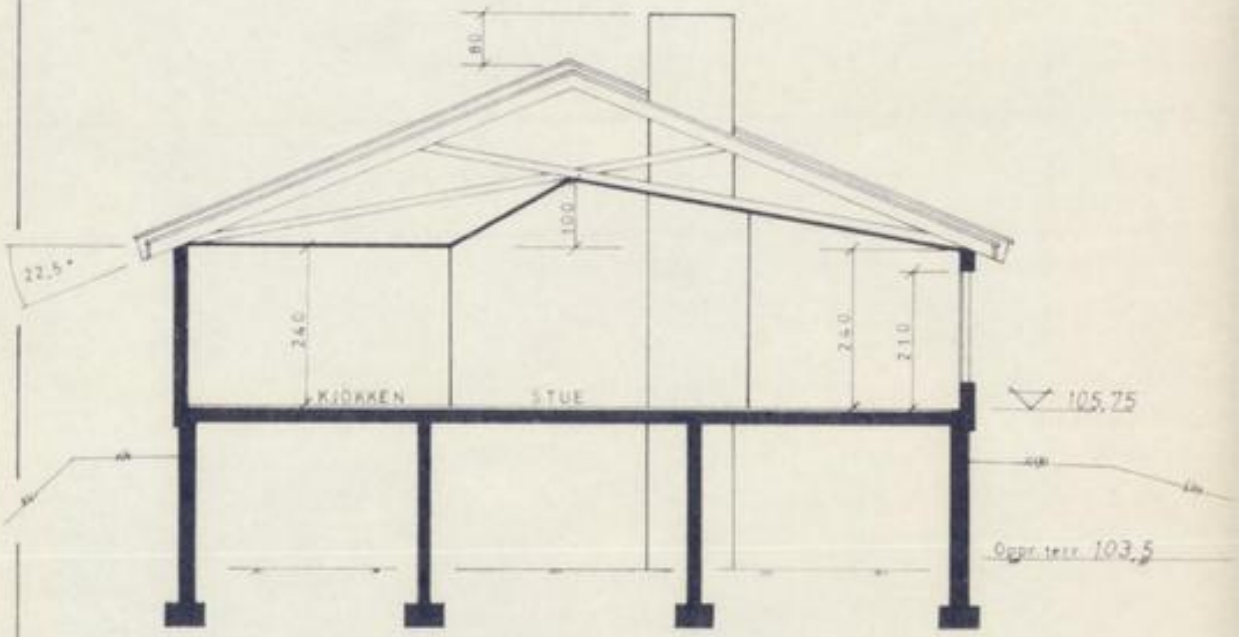
Plan kjeller

Målestokk 1:100

2

Approbert
Fet bygningsråd





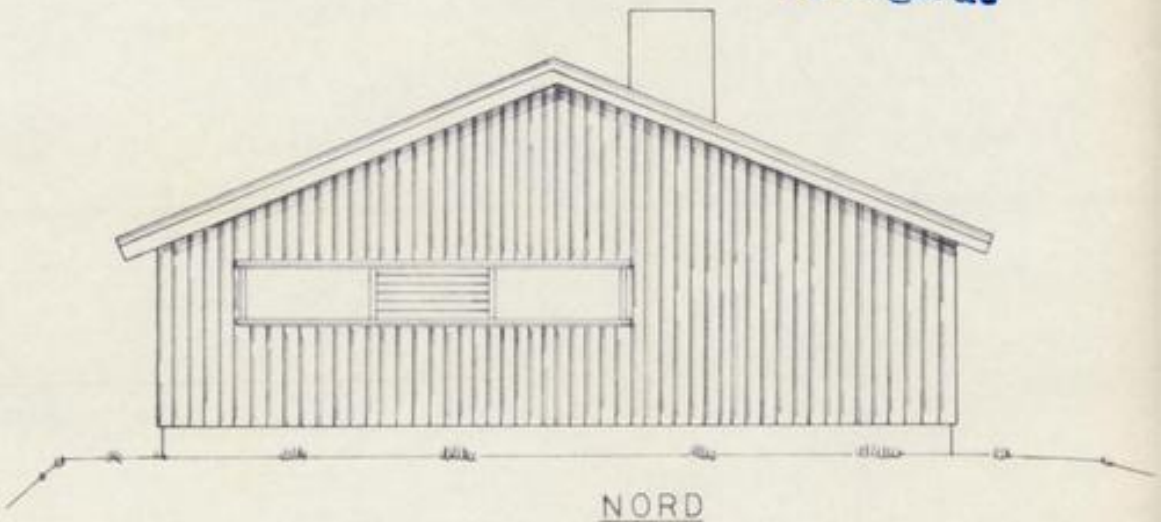
ENEBOLIG Gnr. 12 Bnr. 128 BALNESFELTET, FET

Snitt

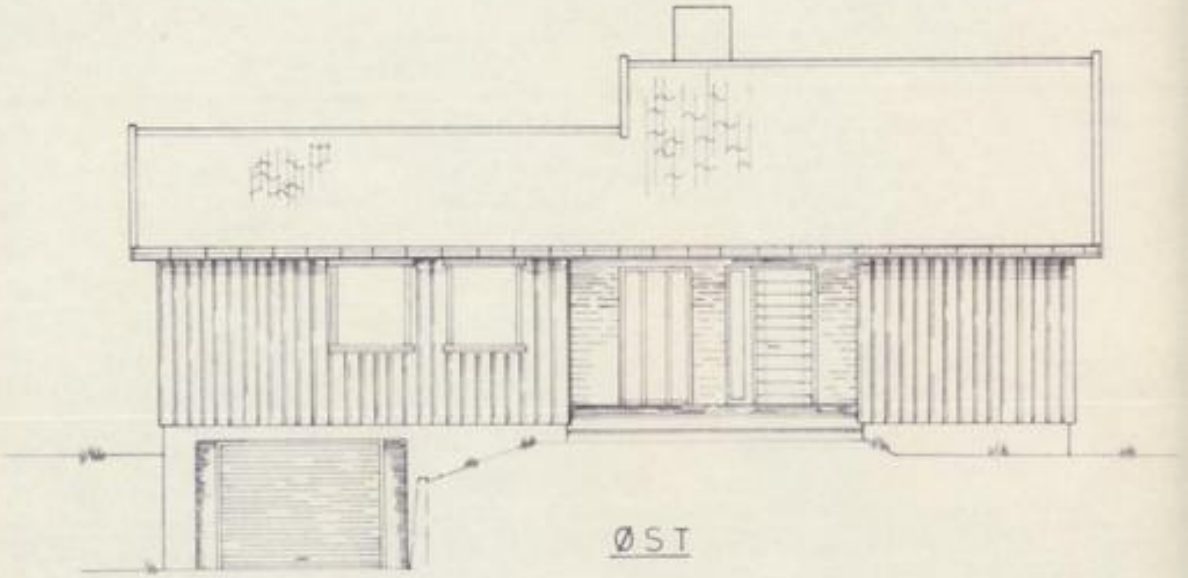
Målestokk 1:100

3

Approbert
Fet bygningsråd



NORD



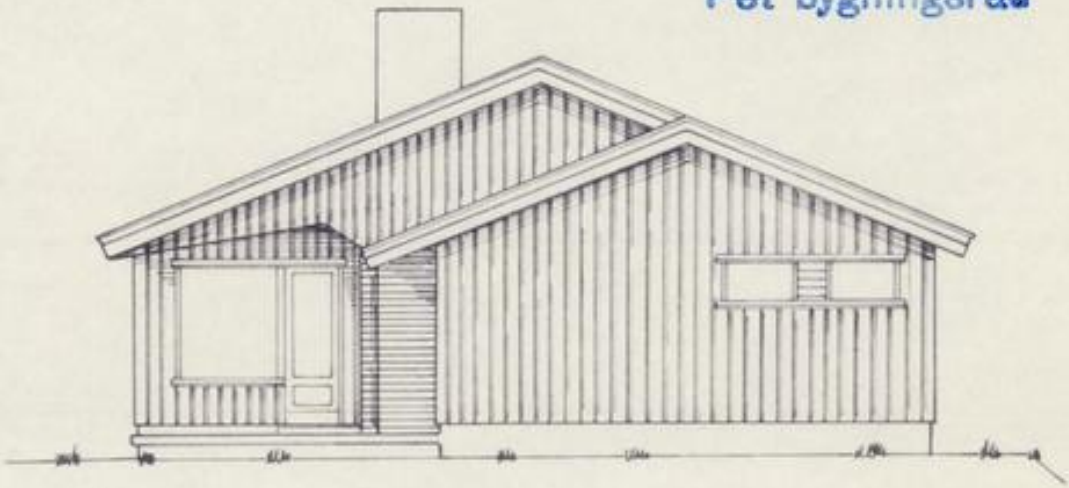
ØST

ENEBOLIG Gnr. 12, Bnr. 128 BALNESFELTET, FET

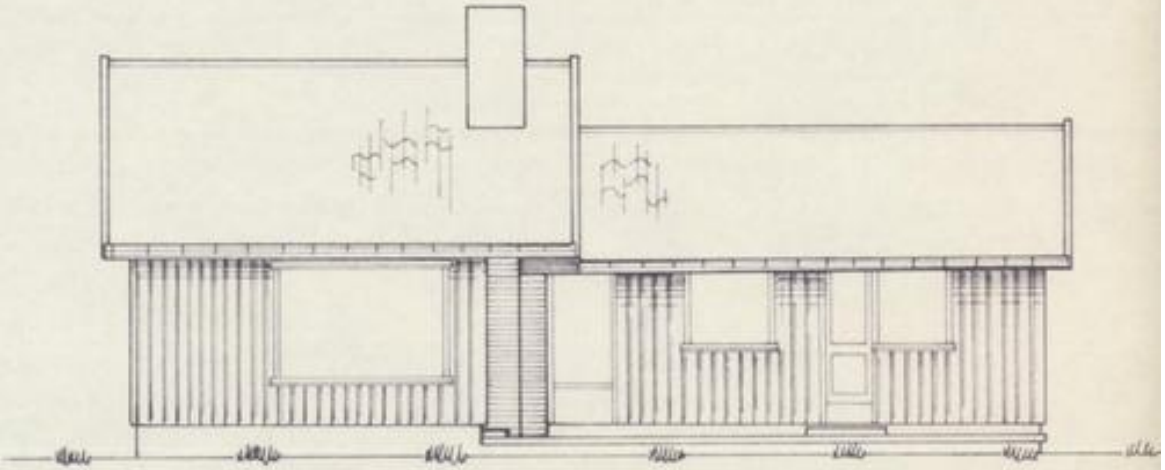
Fasader

4

Approbert
Fet bygningsråd



SØR



VEST

ENEBOLIG Gnr. 12, Bnr. 128 BALNESFELTET, FET

Fasader

Målestokk 1:100

5

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Balnes, Fetsund		12	128	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	26/4-72	dato 23/5-72 sak 162/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kari-Anne Gjetrang	Balnes, 1900 Fetsund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kari-Anne Gjetrang	Balnes, 1900 Fetsund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Kristiansen	Balnes, 1900 Fetsund	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Garasje: Tak påsettes tennvernende kledning.
P.V.C.rør isoleres med tennvernende kledning.

Dette arbeid må være fullført innen

Fetsund den 9. mai 1974

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef

Dnr. 2764/72. Dagbokført 9/6-1972.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr 12 bnr 128 i Fet kommune, erklærer herved at jeg ikke vil fremkomme med noe erstatningskrav overfor Fet Kommune eller Naturskadefondet ved en eventuell skadeflom i Glomma/Svellet.

Jeg er kjent med Bygningsrådets vedtak i sak nr. 162/72, og i Fet formannskap's vedtak i sak 230/72.

LILLESTRØM, den 9. juni 1972

Kari-Anne Wilhelmsen

Kari-Anne Wilhelmsen

Dnr. 4676/7o. Dagbokført 7/9 197o.
Stpl. s.d. av emb. med kr. 5o,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Fet kommune v/ ordfører Helge Bakke *født* 9/5-1903 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arne Gunnar Buer *født* 14/7-1938 (Datum og årstall)

adr. ----

min/vår eiendom Tomt nr. 98 av Balnes

g.nr. 12 *br.nr.* 128 *av skyld mk.* 03 *i* F e t *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 693,20- firetusensekshundreognittitre-20/100,

som er avgjort på omforenet måte.

Handelen skjer ellers på følgende betingelser:

1. Parsellen skal nyttes til vanlig boligtomt og bebyggelse må skje i samsvar med vedtekter for reguleringsplan nr. 3 for Balnes, vedtatt i Fet herredstyre 14/5-62 og forøvrig som bestemt i bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Fet.
2. Bolig må være oppført innen tte- 3 - år hvis det innen den tid kan skaffes byggeløyve/registreringsbevis.
   Innredning av kjeller må sløyfes og 1. etasjes gulv må minst ligge på kote 105,75. Kommunen påtar seg ikke noe økonomisk ansvar ved bruk av materialer som ikke tåler å bli satt under vann.
3. Skulle kjøperen ville avhende eiendommen før den er bebygget, skal kommunen ha rett til å overta den for samme pris som bestemt i dette skjøte.
4. Kjøperen må finne seg i at det blir gravet, lagt og vedlikeholdt vann- og kloakkledninger over parsellen, og Fet kommunale E.anlegg samt Televerket har rett til å føre sin linjer fram over parsellen.
5. Kommunen har tatt på seg anlegg av veger samt anlegg av hovedledninger for vann- og kloakkavløp.
6. Gjerdeplikten påhviler kjøperen.
7. Utgifter til overdragelsen såsom målebrev, tinglysing og stempel m. v. betales av kjøperen. Han må dessuten betale:

Avgift for kloakkavløp,	kr.	1.000,-
" " renseanlegg,	"	1.000,-
Tilkobling/andelsinnskudd vann,	"	1.000,- = kr. 3.000,-,

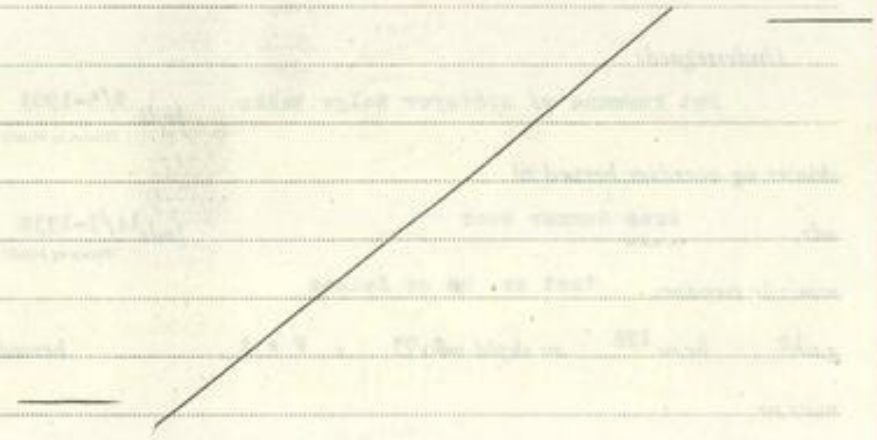
som forfaller til betaling samtidig med kjøpesummen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Egenv. Gen. a. Bentsen I. Oslo 9-66.

8. Fra den tid det blir aktuelt med årlig driftsavgift for kloakkavløp, må kjøperen betale gjeldende årlige avgift.

9. Kommunen har ingen erstatningsplikt ved eventuell flomskade.



Fetsund den 2. september 1970.

Fet Kommune

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at ordfører Helge Bakke *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

¹) Det som ikke passer strykes.



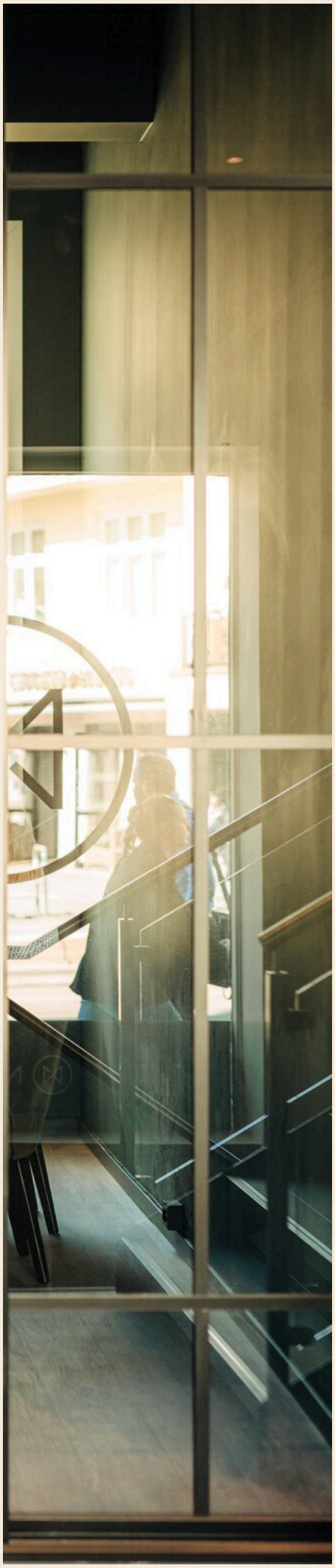
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

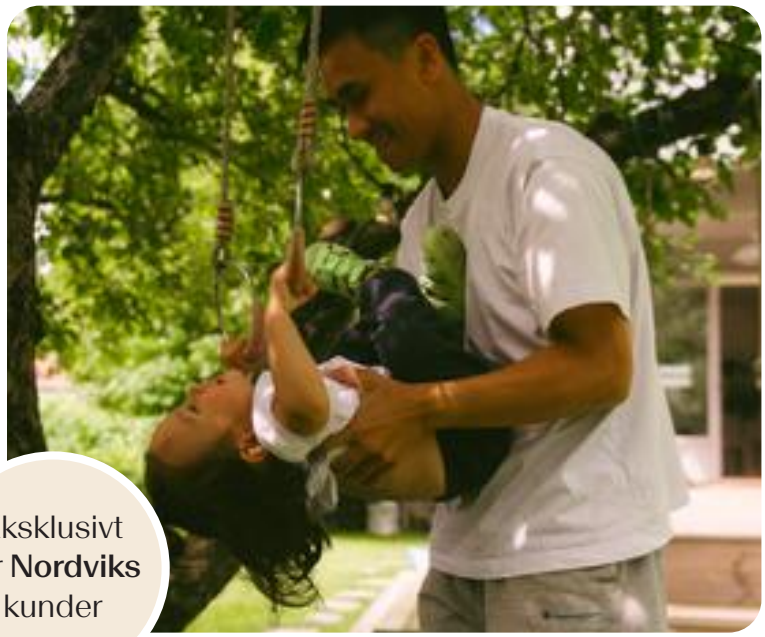


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0073/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eikstubben 1B 1900 FETSUND
Matrikkel: Gnr 412, bnr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 412, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585