

# PROAKTIV

Påkostet familiebolig  
i Fetsund med gode  
kvaliteter

Vestvendt med solrike  
uteplasser og nydelig utsikt

HOVINÅSSVINGEN 1





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# BO GODT I FETSUND

Bo høyt og solrikt på Hovin/Nerdrum i Hovinåssvingen !!  
Et veletablert og særdeles barnevennlig boligområde i Fetsund, med  
god tilgjengelighet til det meste.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hovinåssvingen 1, 1900  
FETSUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 413, bnr. 50, i Lillestrøm  
kommune

**Prisantydning:** 6.800.000,-

**Omkostninger:** 189.250,-

**Totalpris:** 6.989.250,-

**Kommunale avgifter:** 48.394,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1950

**Soverom:** 5

**BRA:** 182 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 162 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i  
frittliggende garasje samt på egen tomt.

**Tomt:** 965.5 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
13	22	24	30
Fasade/ute	Entré	Stue/kjøkken	Bad
34	38	40	44
Soverom	Gang	Plantegninger	Boligen i bilder
50	56	101	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

## “Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

## “Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fylldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

## “Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

## “Profesjonell og behagelig megler, med god oppfølging av kjøpere uten å være for pågående. Megler var kunnskapsrik om prosessene og kravene til disse.”

Svein Ingar Damre

## “Utelukkende positivt”

“ Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service.”

Lou Cathrin Noreen

## “Anbefales på det varmeste”

“Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!”

Ingrid Bystrøm

## “ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

## “Alt gikk på skinner”

“Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, hjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

## “ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

## “Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det sterkeste”.

Kristoffer Venner Nyborg

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Partner / Eiendomsmegler:  
**Kristian Bjørnstad Hansen**



**Kristian Bjørnstad Hansen**  
Partner / Eiendomsmegler  
**Mobil:** 47 83 26 17  
**E-post:** kbh@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm  
**Telefon:** 63 80 59 90  
Aure og Valskaar AS  
Org. nummer: 980 132 455

## HOVINÅSSVINGEN 1

Jeg har en Bachelor i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Å kjøpe eller selge eiendom er for de fleste den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. Derfor er jeg genuint opptatt av å yte best mulig for både selger og kjøper, noe som igjen fører til fornøyde kunder.

Velger du meg får du en megler som er villig til å gi det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat.

Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter, men bruker min kompetanse til å finne rett kjøper til din bolig. Mitt mål er at du skal føle trygghet gjennom hele prosessen og sitte igjen med en følelse av at denne megleren bryr seg om deg og din bolig.

### Bo høyt og solrikt på Hovin i Hovinåssvingen 1!

Velkommen til livet i Hovinåssvingen - et svært populært boligområde på Hovin i Fetsund bestående primært av eneboliger og småhus i rolige omgivelser. Et naturlig valg for en barnefamilie med kort vei til butikker, skole, barnehage og fritidsaktiviteter. I tillegg er det gangavstand til fine turområder, buss og tog. Sistnevnte tar deg inn til Oslo på bare 20 minutter.

Huset i nr. 1 har blitt betydelig oppgradert de siste årene og fremstår som et helhetlig hjem over tre plan med lite vedlikeholdskostnader i nær fremtid.

Totalt fem soverom, to bad, separat vaskerom og et flott allrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Ute er det solrikt, frodig og godt med boltreplass for stor og liten.

Frittliggende garasje. Hage og stor terrasse vendt mot solrike vest med nydelig utsikt

*Kristian B Hansen*

Partner / Eiendomsmegler  
**Kristian Bjørnstad Hansen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# FETSUND / HOVIN

*Kommune: Lillestrøm / Område: Fetsund / Hovin*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Bo høyt og solrikt på Hovin i Hovinåssvingen! Et veletablert og særdeles barnevennlig boligområde i Fetsund, med god tilgjengelighet til det meste inkludert gangavstand til tog og buss. Skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og butikker. Du har rett og slett de beste forutsetninger for en effektiv og bekymringsløs hverdagslogistikk.

Kort vei ned til sentrumskjernen i Fetsund med flere dagligvarebutikker som Extra, Rema 1000 og Spar. Her finner du også et variert servicetilbud med blomster, kafé, sushi, vinmonopol, apotek og helsetorg. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Lillestrøm Torv en selvskreven møteplass i bykjernen på Lillestrøm, kun 10 minutter unna med toget eller bilen. Kjøpesenteret har over 60 butikker samlet under ett tak og det er flere nisjebutikker og hyggelige restauranter i handlegaten. Strømmen storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Foss Linje 320	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Nerdrum stasjon Linje R14	10 min 🚶 0.9 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 🚶 28 km
✈️ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

## DAGLIGVARE

Joker Garderåsen Søndagsåpent	22 min 🚶 1.8 km
Spar Fetsund	4 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Lillestrøm Torv	9 min 🚶
🏪 Boots apotek Fetsund	4 min 🚶

## SPORT

🏃 Hovinhøgda skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏃 Balnes ballplass Fotball	10 min 🚶 1 km
🏃 Spent Fetsund	4 min 🚶
🏃 EVO Lillestrøm	9 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Pålsetunet - Lillestrøm kommune	9 min 🚶
🚗 Hovinhøgda skole - Lillestrøm kom...	11 min 🚶



ligger også godt innen rekkevidde med både bil og kollektivtransport. På Strømmen ligger et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Gangavstand til Nerdrum togstasjon hvor du kommer deg inn til hovedstaden på ca. 20 minutter og Lillestrøm på bare 10 minutter. Med bil fra Fetsund tar det i underkant av 15 min til Lillestrøm, ca. 25 min til Oslo S og i underkant av 30 min til

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Oslo lufthavn. Enkel adkomst ut til hovedveien ved Nerdrum, så man kan slippe køen.

For de tur- og treningsglade har man et eldorado av muligheter som garantert vil motivere enhver til å snøre på seg joggeskoene. Hvaltjern, Heiavann og Gansvika er populære utfartsområder både sommer og vinter, full av stier og løyper til langrenn, turgåing, sykling og inneholder mange idylliske vann som er godt egnet for bading. Nærmest ligger Heia badeplass med store friarealer, kiosk, toaletter og sandstrand. Hvaltjern og Varsjøen ligger som Heiavannet nær Riksvei 170. Tientjernet i Garderåsen er også et fristende mål for sol- og badehungrige. Her er det noe for alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller ta en dukkert på varme sommerdager. En perle for en aktiv familie!



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. Eika Fet Arena ligger godt innen rekkevidde samt Fedrelandet idrettspark. Fet Golfklubb ved Leikvin Golfpark har 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 verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Flere skoler og barnehager i Fetsund og i kommunen. I Fet finner du blant annet nye Riddersand barneskole og Hovinhøgda barneskole. Ungdomsskolen heter Østersund og ligger en rask sykkeltur fra Riddersand barneskole. Av videregående skoler ligger Skedsmo, Lillestrøm, Bjørkelangen og Sørumsand en liten busstur unna.

Har du barn i barnehagealder kan disse enkelt leveres og hentes i for eksempel Nerdrumshagen barnehage eller Fetsund barnehage. Flere barnehager i området som Østersund idrettsbarnehage og Sommerly barnehage på Garderåsen.

## BOLIGMASSE



79% enebolig  
8% rekkehus  
13% annet

## SKOLER

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 7.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 8.2 km

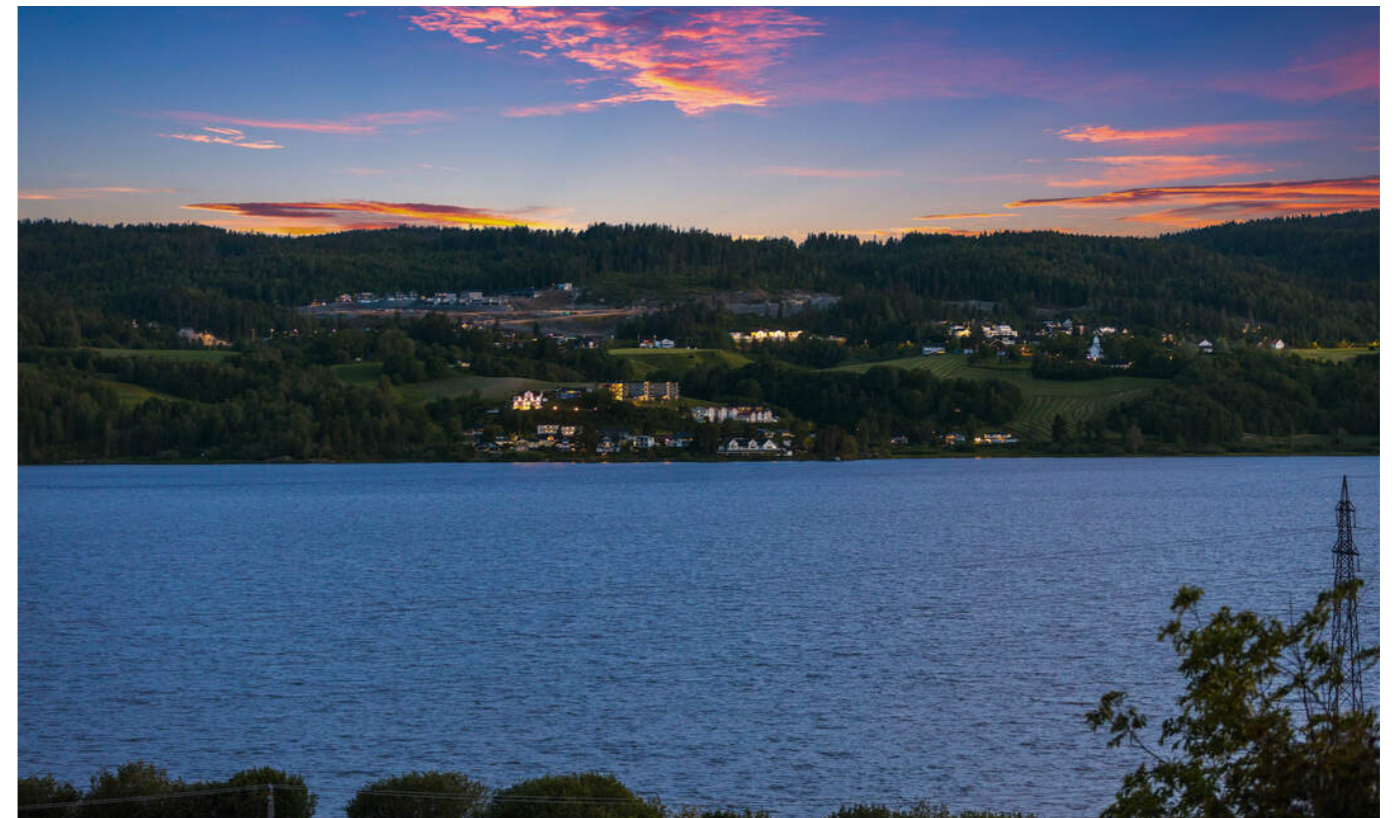
## BARNEHAGER

Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år) 127 barn	19 min 1.7 km
Sommerly barnehage (0-5 år) 70 barn	21 min 1.8 km





Oppfyll eneboligdrømmen i Fetsund -  
velkommen til et oppgradert og  
romslig familiehjem med gode  
kvaliteter, sol og utsikt.





### SLAPP AV DER DU TRIVES BEST

---

Stor og solrik tomt med flotte uteplasser vendt mot vest. På fremsiden av huset er det hage med store plenarealer hvor barna kan leke fritt.

Terrassen måler hele 40 kvm og vender også mot solrike vest. Her kan du nyte glimrende solforhold og en helt nydelig utsikt mot Øyeren. Terrassen har markise, utebelysning og god plass til lange og grill. Rampe ned fra terrassen.









## VELKOMMEN HJEM

Gruset adkomst med parkering både i garasjen og på gårdsplassen. Det er frodig beplantning, gress og fjell med flaggstang. Hyggelig inngangsparti.



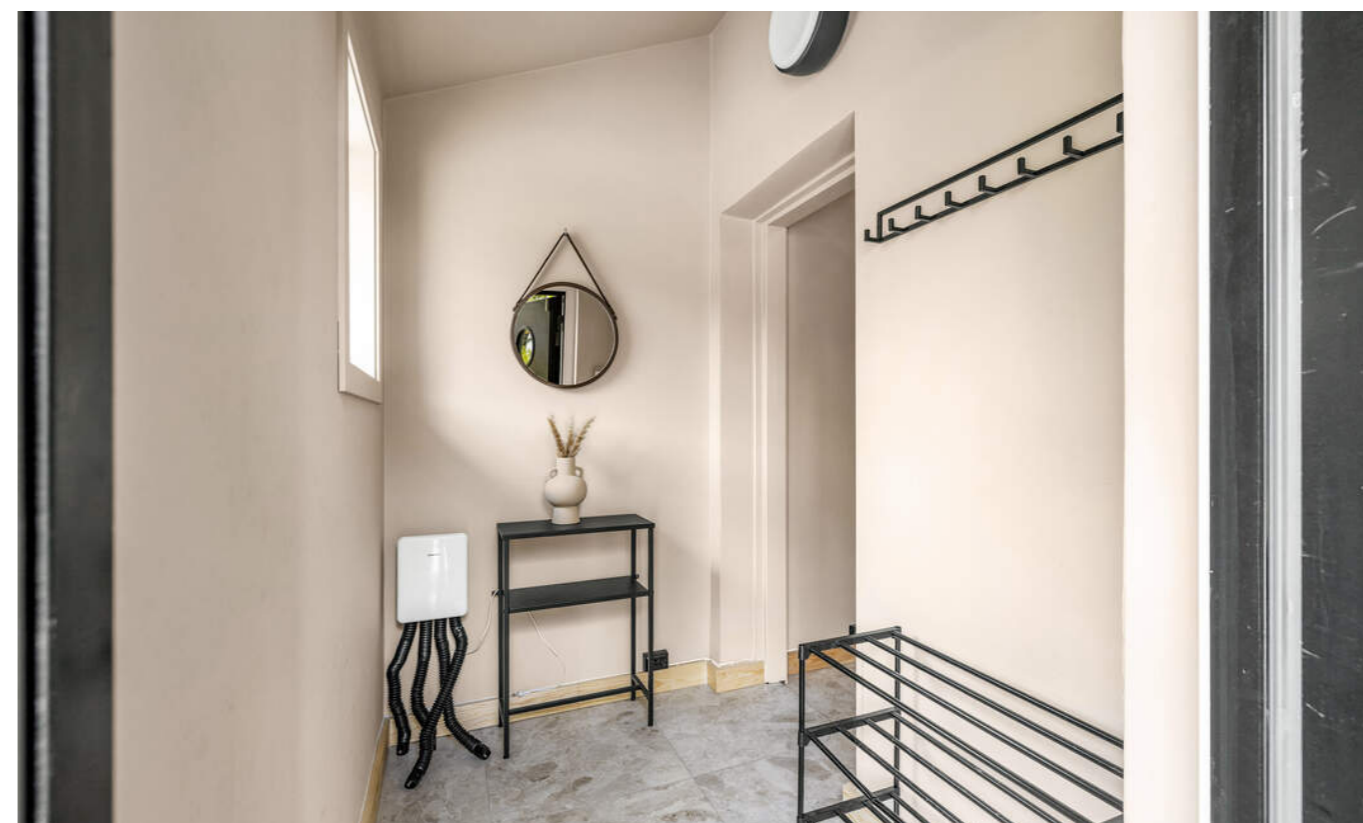
FLOTT DUKKESTUE TIL GLEDE FOR DE MINSTE I FAMILIEN





## VELKOMMEN INN

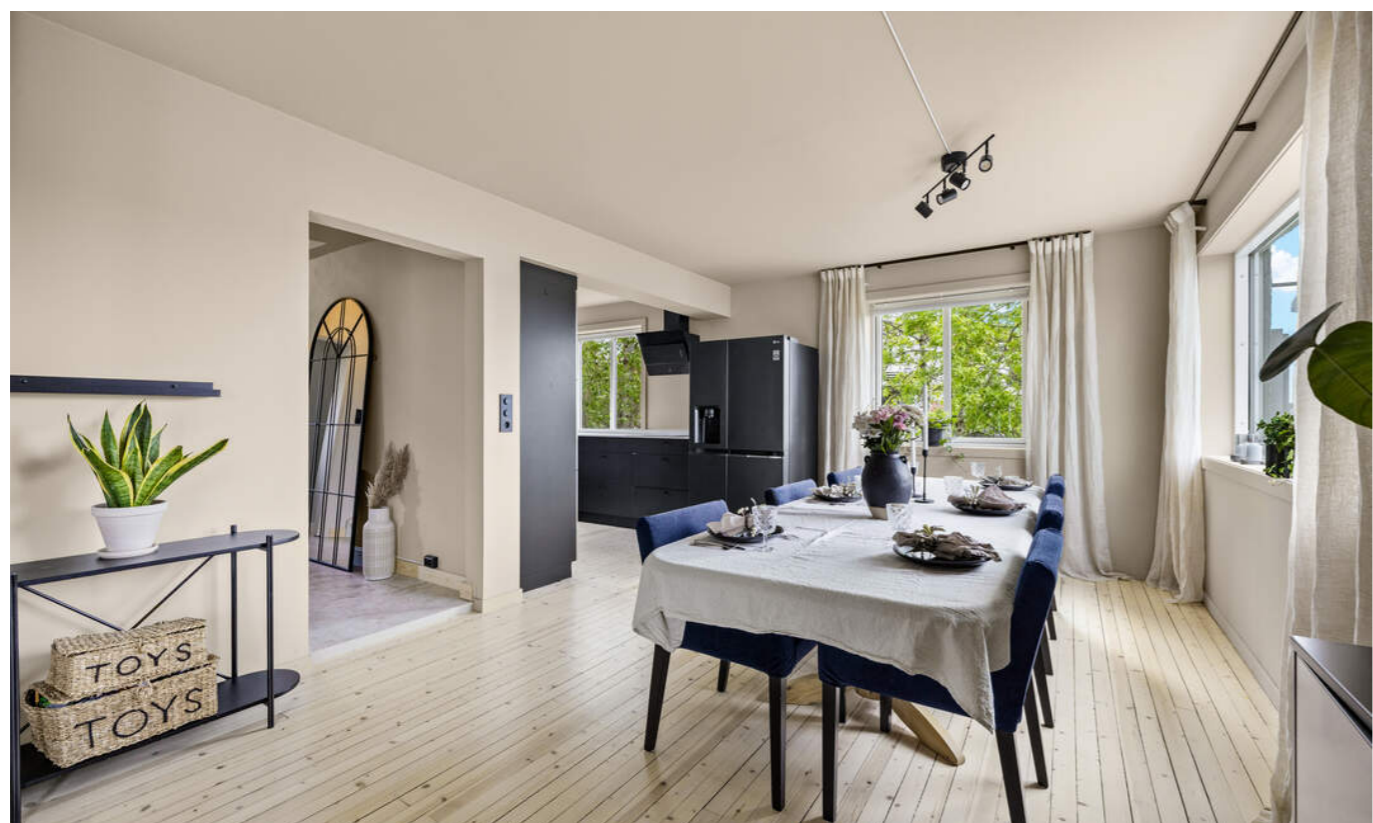
Inngangspartiet har store, lekne gulvfliser med underliggende varme og lyse, moderne overflater med innslag av sorte detaljer. God plass til familiens ytterbekledning og sko samt praktisk kodelås på ytterdøren.





## HUSETS SOSIALE ALLROM

Husets sosiale allrom ligger i inngangsetasjen og består av stue og kjøkken i åpen løsning. Et flott oppholdsrom med naturlig soneinndeling og god plass til både sofakrok og spisebord. Vinduene slipper inn rikelig med lys og utgangen til terrassen blir en fin forlengelse av innearealet i sommermånedene. Sjarmerende heltregulv som nylig er slipt med hvitpigmentert lakk. Overflatene er holdt i lyse og nøytrale farger, noe som gjør det enkelt å sette sitt personlige preg.







## MODERNE KJØKKEN

Åpent mot stuen ligger et flott kjøkken som skaper en naturlig kontrast mot det ellers lyse interiøret. Kjøkkenet har takhøy innredning med mørke, glatte fronter og benkeplate i solid stein kompositt med planlimt kum med Quooker, så du kan få kokende vann rett fra krana. Vannstoppesystem er montert i 2025. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Side-by-side kjøleskap og fryser med vanddispenser og isbiter (påkoblet vanntilførsel).



## BAD I 2. ETASJE

Helfliset baderom i 2. etasje ved soverommene. Badet har varmekabler i gulvet og det er downlightsbelysning i taket. Badet er komplett utstyrt med nytt veggmontert toalett, servant med skap, innmurt speil og åpen dusj. Badet er i følge eier pusset opp i 2008.



## BAD I KJELLERETASJEN

Badet i kjelleren er ifølge eier pusset opp i 2016-2017. Det er lagt nye, stilige gulvfliser med varmekabler, tidløse veggfliser og malt tak. Badet har toalett bak vegg, servant med skuffeseksjon, dusjnisse og badekar.



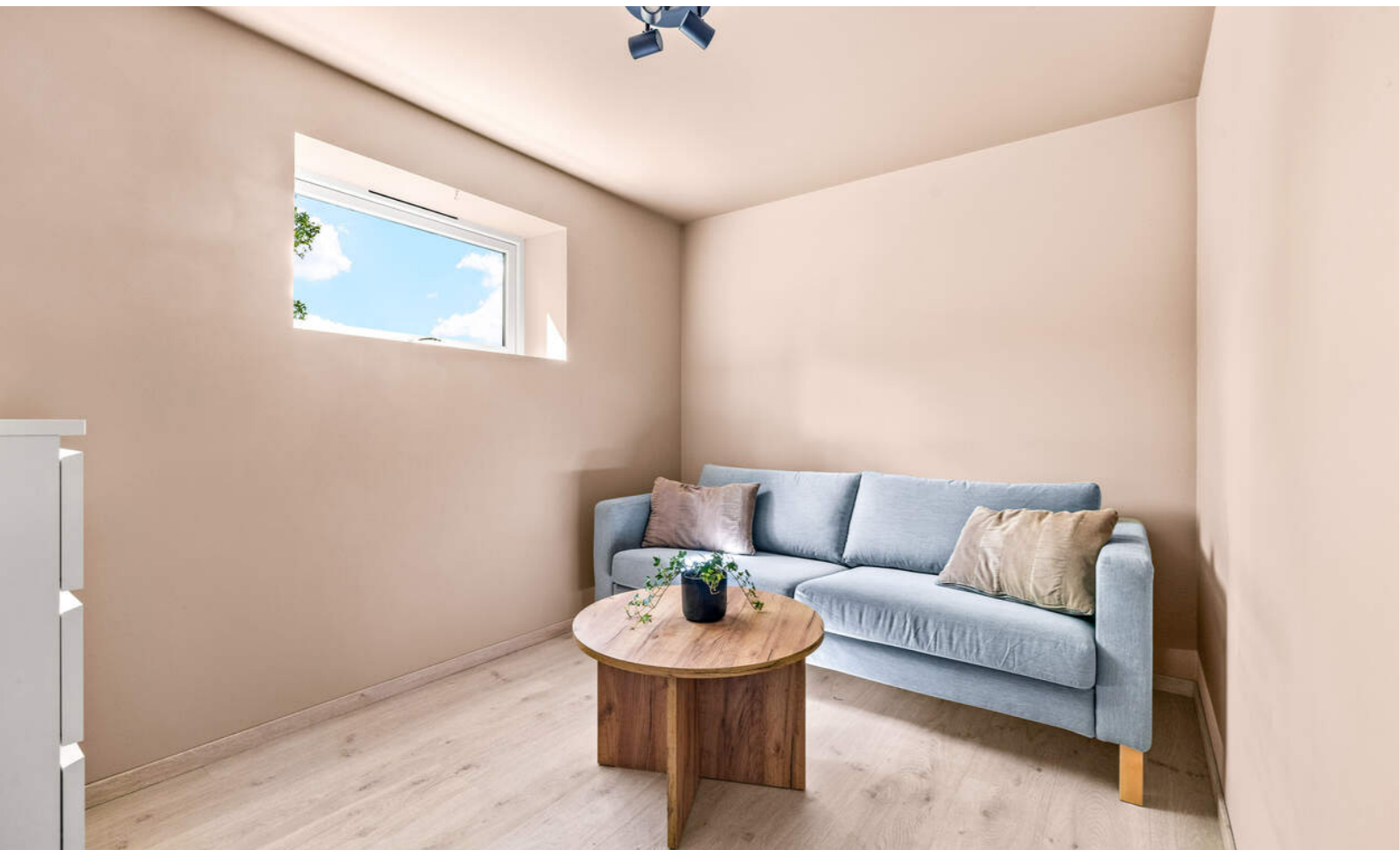
Separat vaskerom i kjelleren, som i følge forrige eiers egenerklæring ble totalrenovert i 2016. (Kjeller totalrenovert, det antas da at også vaskerommet ble pusset opp)





GOD Plass til  
familien med hele  
fem soverom, to i  
2. etasje og tre  
soverom  
beliggende i  
kjelleretasjen.







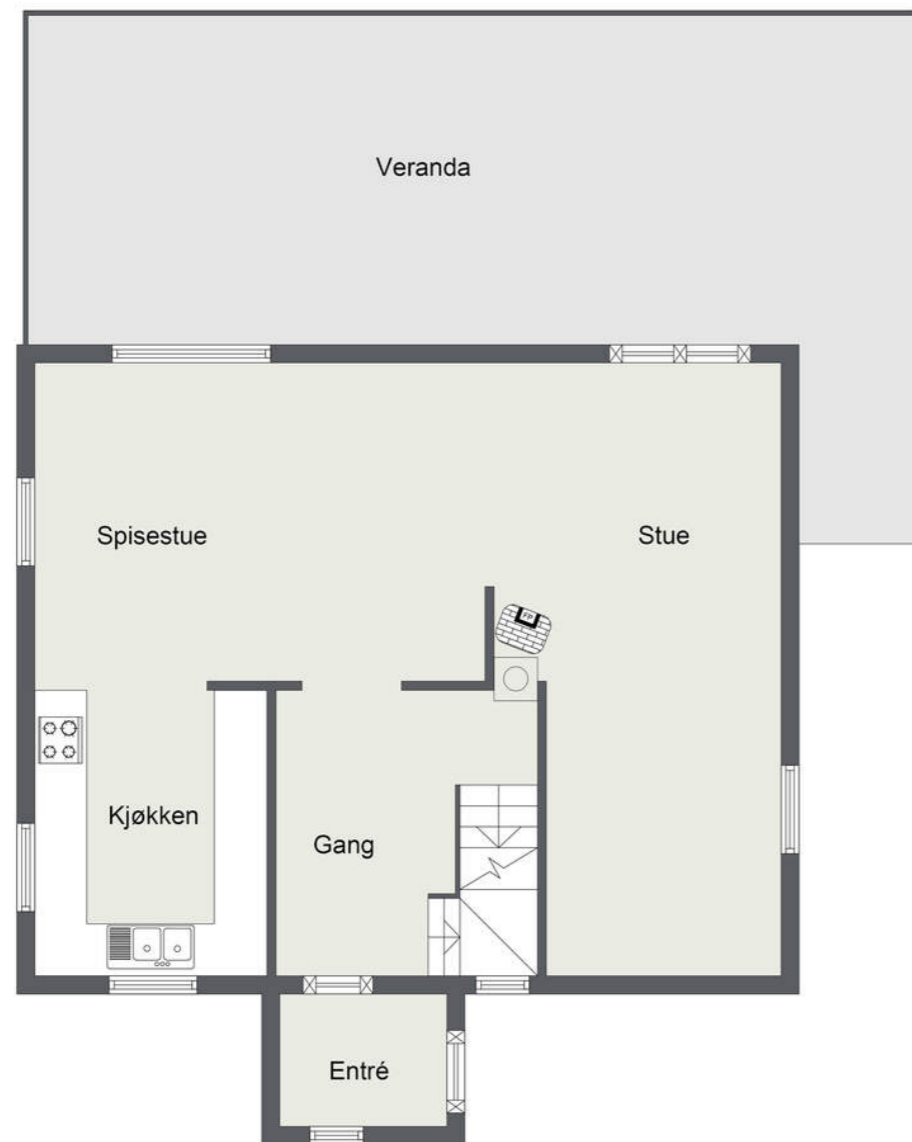
# PLANTEGNINGER

## Hovinåssvingen 1 U. etasje



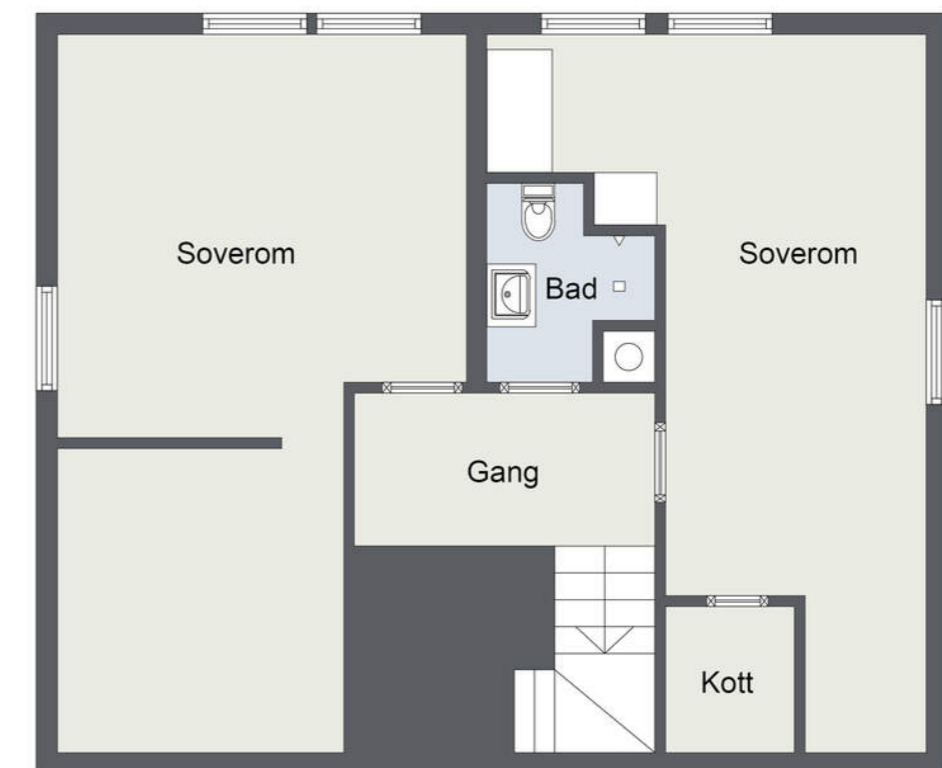
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

Hovinåssvingen 1  
1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

Hovinåssvingen 1  
2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i frittliggende garasje samt på egen tomt.

## Tomtestørrelse

965 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Stor og solrik tomt med flotte uteplasser vendt mot vest. På fremsiden av huset er det hage med store plenarealer hvor barna kan leke fritt. Stedvis beplantning, prydbusker og trær. I tillegg er det dukkestue til glede for de minste. Terrassen måler hele 40 kvm og vender også mot solrike vest. Her kan du nyte glimrende solforhold og en helt nydelig utsikt mot Øyeren. Terrassen har markise, utebelysning og god plass til longe og grill. Rampe ned fra terrassen.

Under terrassen er det lagring og egen inngang inn til kjelleretasjen.

Gruset adkomst med parkering både i garasjen og på gårdsplassen. Det er frodig beplantning, gress og fjell med flaggstang. Hyggelig inngangsparti.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

## TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Tilstandsgrad 3:

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsgrad 2:

- Nedløp og beslag: Mangler snøfanger på mindre deler av taket på framsiden.

- Veggkonstruksjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på konstruksjonen.

- Takkonstruksjon/loft: Det er ikke luftespalter i gesimser. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

- Vinduer: Vindu på ett soverom (2.etg): Alder. Dekk propper over skruer i karm mangler stort sett. Skruer i karm er ikke fosenket i karmen.

- Dører: Ytterdør i kjeller.: Manglende utvendig tetting, samt terskelbeslag. Ytterdør i 1 etg.: Bruksmerker, samt manglende terskelbeslag. Balkongdør mangler terskelbeslag, samt uttetheter mellom karm til balkongdør og vindusfelt.

- Uteplasser: Rekkverk målt til ca. 93 cm. Dagens krav er 100 cm. Enkelte spiler i rekkverk er dårlig festet. Mangler toppbord på rekkverk. Skjevheter i konstruksjonen (heller). Ufagmessig understøttelse av bærebjelker. Bærebjelkene henger kun på

vinkeljern, samt er utsparet for en slags overlapping (ikke fagmessig utførelse). Drypp stopp system under balkong er ikke lang nok ut på yttervegg. Vannet blir ikke ført ut på yttervegg.

- Utvendig trapp: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

- Overflater : Det er brukt gulvlist i grovt materiale. Generell ikke fagmessig utførelse av listverk. Knirk i gulvet i midtre soverom i underetasjen.

- Bad oppe: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under gulvfliser ved sluket. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningene. Det er benyttet feil sluk (hjelpesluk). Sluket som er benyttet er et hjelpesluk uten vannlås. Løs dørterskel. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Mangler tilluftsventilering.

- Bad nede: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Vaskerom: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken: En sprekke i benkeplate v/oppvaskkum. Mangler dekkplate over micro.

- Vannledninger: Hovedstoppekran(Ballofix). (mangler håndtak og må bruke skrutrekker for å stenge). Det er ingen avrenning/siklemikk til rørskapet i underetasje. Det er ikke tett rundt drenerør/siklemikk på bad i 2 etg. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder også utvendige vann-og avløpsledninger. Lufting fra soil er avsluttet med duro ventil på bad i 2 Etasje.

- Ventilasjon: Lufting fra soil er avsluttet med duro ventil på bad i 2 etg. Mangelfull ventilasjon i stue 1 og 2 etg.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Topplst på dreneringsplast er stedvis defekt og manglende.

- Grunnmur og fundament: Mer enn halvparten av forventet levetid på grunnmur og forstøtningsmur Stedvis riss i grunnmur.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større

vannansamlinger.

Oppgraderinger/vedlikehold, regi nåværende eier: Oversikt over oppussing utført siden 1.september 2024.

Kjeller:

-Alle vegger og tak på soverom og gang er sparklet og malt.

Dører/karmer er malt.

-Lagt radonsperre og laminat i gang og alle soverom, nytt listverk.

-Nye taklamper på alle soverom.

-Byttet et vindu på et av soverommene nede da dette var gammelt.

-Belysning i trappeløp montert (4 veggspotter).

-Håndløper i trappeløp montert.

Bad:

-Lagt nye fliser på gulv med fall i dusj.

-Taket og vegg over flisene er malt.

-Satt inn ny avtrekksvifte.

Vaskerom:

-Lagt fliser på gulv og listekant i flis, med fall mot sluk.

1. etasje:

-Alle vegger og tak i hele etasjen er sparklet og malt

-Heltregulv på kjøkken, spisestue og i stue er slipt og lakket med hvitpigmentert lakk.

-Nye taklamper (spotteskiner og lysekroner totalt 5 stk)

-Nye lysbrytere (dimmere) og stikkontakter i hele etasjen (sort utførelse)

-Kjøkkenfronter malt.

-Avtrekk (ventilator) over kokeplate med utlufting er etablert.

-Oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og side-by-side

kjøleskap og fryser med vanddispenser og isbiter (påkoblet vanntilførsel) - er alt nytt høsten 2024.

-Lekkasjesikring (waterguard) på kjøkken montert januar 2025.

-Ny varmepumpe installert (oktober 2024).

-Gang: Avrettet gulv, lagt varmekabel og fliser.

-Nytt listverk gjennomgående i hele etasjen

-Ny Doorman til hoveddør tilkoblet alarmoperatør.

2. etasje:

-Alle vegger og tak i hele etasjen er sparklet og malt

-Parkettgulv på soverom og i gang er slipt og lakket med hvitpigmentert lakk

-Nye lysbrytere og stikkontakter i hele etasjen (sort utførelse)

-Nye taklamper (3 stk)

-Nytt listverk gjennomgående i hele etasjen

-Trappen opp til 2etg er malt

-Nye dører satt inn (3 stk)

Bad:

-Nytt toalett, ny servant, kran og nytt underskap.

-Taket er malt

Annet:

- Boligen er tilkoblet alarmoperatør. Både innbrudds sikring og brann via røykvarslere. Alt kan styres via app på mobiltelefon.
- Satt opp lekestue i hage høsten 2024 (Byggesett fra Maxbo)
- Utekran med vegghengt trommel (50meter)
- El- billader installert på husvegg.

Regi forrige eier:

2023:

- Montert to nye lamper på bad og tre stikkontakter i underetasje.
- Bytte spotter i bad i 2. etasje.

2019:

- Malt himling, vegger og vinder i 1. etasje.

2016-2017:

- Kjeller totalrenovert.
- Pusse opp bad i underetasje.

2012:

- Montert nytt kjøkken.

2008-2009:

- Pusset opp bad i 2. etasje. Ingen dokumentasjon foreligger.

2007-2008:

- Løfte tak i 2. etasje for å utvide to soverom.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 07.04.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
2025. Bad 2etg: Byttet toalett, servant og kran. Bad kjeller: Lagt nye fliser på gulv med fall i dusj. Taket og vegg over flisene er malt. Satt inn ny avtrekksvifte.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

2025. Byttet et vindu på et av soverommene nede da dette var gammelt.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Jordfeilbryter slo ut på en strømkurs i kjeller. Elektriker fant en feil med en ledning i kjeller, denne ble fjernet. Ikke hatt noen problemer siden.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2024. Kjeller: Nye taklamper på alle soverom Satt inn ny avtrekksvifte på bad Belysning i trappeløp montert (4 veggspotter). 1.etg: Nye taklamper (spotteskinne og lysekrone totalt 5 stk) Nye lysbrytere (dimmere) og stikkontakter i hele etasjen 2etg: Nye lysbrytere og stikkontakter i hele etasjen Nye taklamper (3 stk)  
2025. Installert el-billader.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

2025. Montert utekran på nedsiden av huset (utsiden av vaskerom i kjeller) sommeren 2025.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Peisen er ikke godkjent ildsted. Dette var kjent da vi kjøpte boligen. Vi har hatt tilsyn av Feiervesenet, se tilsynsrapport fra kontroll 7.3.25. For øvrig opplyste tidligere eier at hun fyrte mye i peisen uten problem. Vi har ikke brukt peisen i vår botid. (Varmekabler i kjeller og varmepumpe holdt gjennom vinteren)

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
2024. Ny varmepumpe installert i stue, oktober 2024.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Se pkt under "ventilasjon og oppvarming". Peisen er ikke godkjent ildsted.

- Er det utført radonmåling?

Målt med måler fra Radonova (via Radonmannen). Høyeste måleverdi 60 Bq/m3.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- 1.Hele boligen er malt innvendig (vegger,tak) i alle etasjer høsten 2024 av malerfirma.
- 2.Det er lagt radonseperre under laminat i kjeller. Sperre og laminat ble lagt høsten 2024 av faglært snekker.
3. Heltregulv i 1etg og parkett i 2etg ble slipt og lakkert høsten 2024 av faglært.
4. Nytt listverk i alle etasjer gjennomgående, byttet i 2024 og 2025
5. Gulv i entré er avrettet, lagt varmekabler og flislagt høsten 2024.
6. Fliser på vaskerom ble lagt vinteren 2025.
7. Avtrekk (ventilator) over kokeplate med utlufting ble etablert våren 2025.
8. Oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og side-by-side kjøleskap og fryser med vanddispenser og isbiter (påkoblet vanntilførsel) – er alt nytt høsten 2024.
9. Lekkasjesikring (water guard) på kjøkken montert januar 2025.
10. Satt opp lekestue i hage høsten 2024 (Byggesett fra Maxbo).
11. Boligen er tilkoblet alarmoperatør via Verisure. Både innbruddsikring og brann via røykvarslere. Alt kan styres via app på mobiltelefon.

Alt av oppussing (med unntak av lekestue i hage) er gjort av faglært. Det foreligger samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid, samt dokumentasjon på øvrig arbeid.

### Bygningssakskyndig

Tron Bentestuen (befaringsdato: Onsdag, 14. januar 2026)



### Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;

1. etasje: entré, gang, stue og kjøkken.

2. etasje: gang, bad og to soverom.

Kjeller: entré, vaskerom, tre soverom, gang/trapperom og bad.

### Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 62 kvm

Total BRA: 62 kvm

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 39 kvm

Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 40 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 20 kvm

Total BRA: 20 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Vindfang/entré:

Adkomst via et innbydende velkomstrom med entré og gang i 1. etasje. Det er også inngang i kjelleretasjen. Inngangspartiet har store, lekre gulvfliser med underliggende varme og lyse, moderne overflater med innslag av sorte detaljer. God plass til familiens ytterbekledning og sko. Praktisk kodelås på ytterdøren, noe som sørger for en enklere, nøkkelfri hverdag.

Stue og kjøkken:

Husets sosiale allrom ligger i inngangsetasjen og består av stue og kjøkken i åpen løsning. Et flott oppholdsrom med naturlig soneinndeling og god plass til både sofakrok og spisebord. Vinduene slipper inn rikelig med lys og utgangen til terrassen blir en fin forlengelse av innarealet i sommermånedene. Sjarmerende heltregulv som nylig er slipt med hvitpigmentert lakk. Overflatene er holdt i lyse og nøytrale farger, noe som gjør det enkelt å sette sitt personlige preg.

Åpent mot stuen ligger et flott kjøkken som skaper en naturlig kontrast mot det ellers lyse interiøret. Kjøkkenet har takhøy innredning med mørke, glatte fronter og benkeplate i solid stein kompositt med planlimt kum med Quooker, så du kan få kokende vann rett fra krana. Vannstoppesystem er montert i 2025. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Side-by-side kjøleskap og fryser med vanddispenser og isbiter (påkoblet vanntilførsel).

To bad og ett vaskerom:

Boligen har to bad, ett i kjelleren og ett i 2. etasje samt et separat vaskerom.

Badet i kjelleren er ifølge eier pusset opp i 2016-2017. Det er lagt nye, stilige gulvfliser med varmekabler, tidløse veggfliser og malt tak. Badet har toalett bak vegg, servant med skuffeseksjon, dusjnische og badekar.

Helfliset bad i 2. etasje ved soverommene. Badet har varmekabler i gulvet og det er downlightsbelysning i taket. Badet er komplett utstyrt med nytt veggmontert toalett, servant med skap, innmurt speil og åpen dusj. Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.

Separat vaskerom i kjelleren, som ifølge forrige eiers egenerklæring ble totalrenovert i 2016. (Kjeller totalrenovert, det antas da at også vaskerommet ble pusset opp). Det er flislagt gulv med varmekabler og malte plater for øvrig. Det bemerkes at vaskerommet ikke oppfyller alle krav til et våtrom. Det er bla. ikke fall på gulv mot sluket, samt at det ikke er fysisk dør med terskel og at vannet kan renne ut i øvrige rom.

Fem soverom:

Meget familievennlig planløsning med totalt fem soverom, to beliggende i øverste etasje og tre soverom i kjelleren. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Soverommene i kjelleren har helt nye overflater med sparklede og malte overflater samt slipt og lakkert parkettgulv. Hovedsoverommet oppe har nydelig utsikt fra vinduene og i tillegg en walk-in garderobe i bakkant (tidligere innvendig bod).

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er montert ny luft-til-luft varmepumpe i stue.

Elektriske varmekabler i alle gulv i kjelleren, entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Peisovn i stue. (Peisen er ikke godkjent ildsted.)

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

### Energimerke

Oransje F

### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Følgende inventar medfølger ikke handelen:

- Robotklipper
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Speil i gang
- Knaggrekke i gang (barneknagg til ytterklær) + knaggrekke i soverom (barneknagg)

Hvitevarer medfølger.

4 klesskap i gangen i kjelleren, og to klesskap i gang/entré medfølger salget.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.307.512,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.230.046,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Prognose for kommunale avgifter for 2026.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

48.394,- for 2026

### Info formuesverdi

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 salgoppdragen.

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.

### Andre utgifter

Foruten eventuelle lånekostnader vil innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strømavgifter, TV/internett og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

Samarbeidspartnere  
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 1953. Det foreligger ferdigattest på takoppløft til bolig datert 2020. Det foreligger ferdigattest på bruksendring og tilbygg datert 2024.

Det er avvik i forhold til byggetegningene; Innvendig bod oppe er slått ned og blitt en del av hovedsoverommet. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 7. oktober 1953

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/413/50:  
01.08.1950 - Dokumentnr: 103651 - Bestemmelse om gjerde

23.06.1950 - Dokumentnr: 2989 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:413 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 572095 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0227 Gnr:13 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 295097 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:413 Bnr:50

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Ikke kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:  
Eiendommen ligger i et område under marin grense, med svært stor, men usammenhengende mulighet for marin leire. Eiendommen ligger i et område med moderat / lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger i et område med stor nasjonal forvaltningsinteresse for gråspurv, gråsisik og gråtrost.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Adgang til utleie

Eiendommen er registrert med én boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen med siste tilsyn 07.03.25.

Avvik:

- Det er ikke montert tilfredsstillende taksikring.
- Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten.
- Under tilsynet ble det oppdaget hull i skorsteinen etter tidligere ildsted/sentralfyr i kjeller som ikke er forskriftsmessig tettet.
- Under tilsynet oppdaget vi at elementskorsteinen var innkledd.

Opplysninger fra selger:

"Peisen er ikke godkjent ildsted. Dette var kjent da vi kjøpte boligen. Vi har hatt tilsyn av Feiervesenet, se tilsynsrapport fra kontroll 7.3.25. For øvrig opplyste tidligere eie at hun fyrte mye i peisen uten problem. Vi har ikke brukt peisen i vår botid. (Varmekabler i kjeller og varmepumpe holdt gjennom vinteren)."

### Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

### Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

6 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

## Kjerneinformasjon

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
170 000,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
171 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
189 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 971 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 989 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

## Kjerneinformasjon

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Silje Karine Liahagen  
Erik Lima Ugland

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 35.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Kjerneinformasjon

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

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.

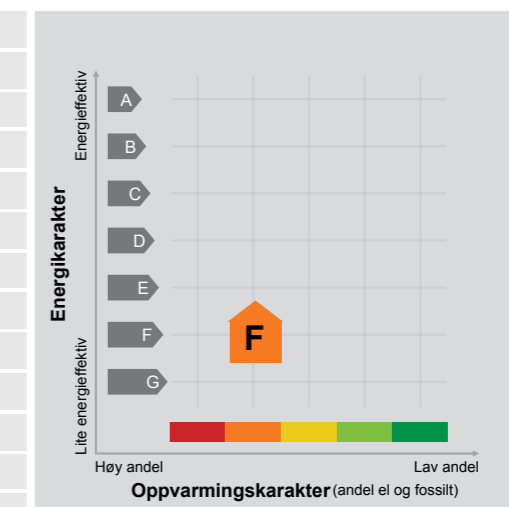
**Dato salgsoppgave**  
4.5.2026



# VEDLEGG



Adresse	Hovinåssvingen 1
Postnummer	1900
Sted	FETSUND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	413
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	150350107
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	130f4ad1-c80c-49c0-85e5-1dc6e4874dc6
Dato	05.09.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 27 092 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

27 092 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 413, bnr. 50



Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026 Rapportdato: 07.05.2026 Oppdragsnr.: 13438-1715 Eiendomsverdi ref nr: OF8261

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

## Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 2 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © 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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 3 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## 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

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 4 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1950 med mur- og trekonstruksjoner. Bygningen har en normal byggmessig standard med noen byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket forhold som bemerkes.  
- Bad i 2. Etasje er nær nådd betraktet levealder.  
- Ukjent løsning på lufting på takkonstruksjonen.  
- Manglende ventilasjon/tilluft til rom.  
- Skjevhet er i balkong.  
- Pipeløpet er ikke i bruk.

Garasje med betong gulv, yttervegger i betong med pusset og malte overflater, saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein og sidehengslede dører.

Spesielt nevnes.  
- Garasjen har en enkel og slitt standard.  
- Saltutslag på vegger.  
- Terrengfall mot garasje.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.  
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.  
Opplysninger gitt av eier.  
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.  
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Enebolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.  
Sålebensbeslag i plastbelagt stål og skifer.  
Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør.  
Pipe over yttertaket er helbeslått.  
Veggene har mur- betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### 2. etasje:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

#### 1. etasje:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

#### Underetasje:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2018 i kontor.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008 i vaskerom og ett soverom.

Vinduer i bad og ett soverom av ukjent alder.

Nytt smalt vindu på et soverom.

#### 2. etasje:

Vinduer med 2-lags isolerglass, av eldre dato i ett soverom.

#### 1. etasje:

Isolert malt ytterdør med glass og kodelås.

Verandadør med to-lags isolerglass, produsert i 2008.

#### Underetasje:

Isolert malt ytterdør.

Utgang fra stue til balkong i treverk med tregulv, lys, markise.  
Størrelse ca. 40 m<sup>2</sup>.

Rekkverket er målt til ca 93 cm.

Fundamentert til bygning og på søyler.

Rampe/trapp fra balkong til bakkeplan

Trapp i betong v/garasje.

Utebelysning.

Utekran.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, tregulv, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Betong- og trekonstruksjoner.

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue.  
Sotluke i kjeller bak inspeksjonsluke.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ikke organisk materiale (stål), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Nye dører i 2. Etasje.

Dør med glass felt mellom entré og gang.

2 skyvedører i underetasje.

Garderobeskap.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

2 Etasje.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kilde forrige takst; Badet er i følge eier pusset opp i 2008, ukjent utførende og ukjent konstruksjonsløsning.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 5 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Beskrivelse av eiendommen

påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, integrert speil, veggmontert toalett og dusjhjørne.

#### Underetasje:

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kilde tidligere takst; Badet er i følge eier pusset opp i 2016-2017.

Ukjent utførende og konstruksjonsløsninger

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.

#### Entre/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg. forrige eiers egenerklæring ble kjeller total renoverert i 2016. Det antas da at også vaskerommet ble pusset opp. Ukjent utførende og konstruksjonsløsninger.

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin og sluk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate med kompositt stein, oppvaskkum og ventilator.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn m/damp- og pyrolyse funksjon, Quooker, micro og oppvaskmaskin.

Lekkasesikring under underskap og frittstående kjøleskap med tilkoblet vann.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekraner i rørskap.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i gang i underetasje og bad i 2. Etasje.

Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i gang i underetasje.

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i underetasje.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

#### Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 2003, størrelse 200 l.

#### Kilde forrige eier;

Det lagt elektriske varmekabler i følgende rom:

Alle gulv i underetasje, entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

#### Regi dagens eier:

Det er montert ny luft til luft varmepumpe i stue og gulvvarme i gang 1. Etasje.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent årstall på dreneringen. Dels synlig dreneringsplast.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur

av blokker.

Forstøtningsmurer er av betong v/garasje.

Bygningen ligger i skrånende terreng med øvre og nedre plan.

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

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

[Gå til side](#)

#### Røiming:

Vinduer i uetg. tilfredsstillende ikke krav til røiming. Lysåpning blir midthengslet på ca. 0.40 cm x 100 cm. Det er også avvik på høyde fra gulv til vindu. Høyde er 1,25 meter.

Soverom i uetg. tilfredsstillende ikke krav til varig opphold pga.

lysforhold og anbefalt røiming direkte ut. Tiltak for røimningsvinduer på soverom i uetg. er å sette inn sidehengslede vinduer med min.

størrelse 0,50 x 0,60. Høyde pluss bredde til sammen 1,5 meter. Det må også monteres trinn på vegg eller et fast møbel under vindu for adkomst.

Info:

Vindu som regnes som røimningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved røiming. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for røiming.

Røimningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Flere rom tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan - og bygningsloven).

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Dagens eier har lagt ny laminat i gang uetg. med radonsperre under).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløper på en side på trapp til underetasjen er målt til ca 65 cm.

Det mangler rekkverk på trapp i begge etasjer mot enden av trappen.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Dagens eier har lagt ny laminat i gang uetg. med radonsperre under).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløper på en side på trapp til underetasjen er målt til ca 65 cm.

Det mangler rekkverk på trapp i begge etasjer mot enden av trappen.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Dagens eier har lagt ny laminat i gang uetg. med radonsperre under).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløper på en side på trapp til underetasjen er målt til ca 65 cm.

Det mangler rekkverk på trapp i begge etasjer mot enden av trappen.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Dagens eier har lagt ny laminat i gang uetg. med radonsperre under).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløper på en side på trapp til underetasjen er målt til ca 65 cm.

Det mangler rekkverk på trapp i begge etasjer mot enden av trappen.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Dagens eier har lagt ny laminat i gang uetg. med radonsperre under).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløper på en side på trapp til underetasjen er målt til ca 65 cm.

Det mangler rekkverk på trapp i begge etasjer mot enden av trappen.

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom i 2. etasje samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag. Kjøkken flyttet i ca. 2012.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

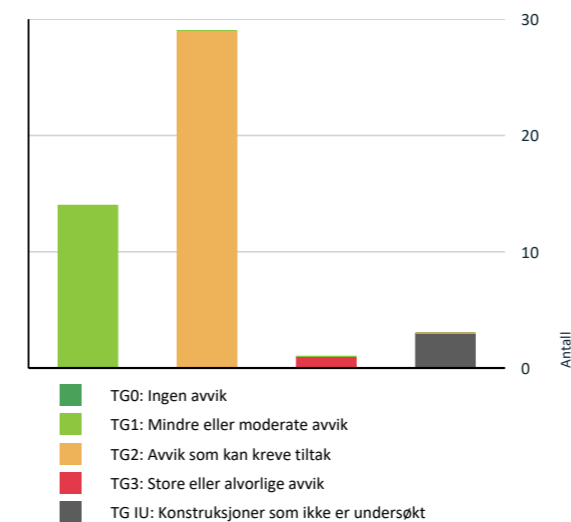
Side: 7 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

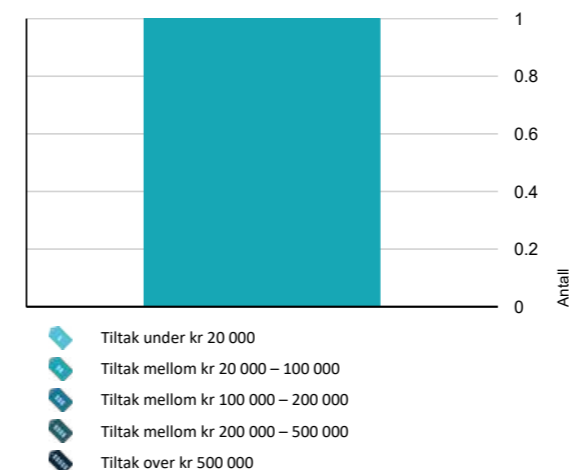
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 8 av 29

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### 1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### 1 TO 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Entre/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


























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

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

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	 Det er avvik i rømningsveier. <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>	 Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>	 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>	 Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer <a href="#">Gå til side</a>	 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 Tomteforhold > Terrenghold <a href="#">Gå til side</a>	 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>	
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > Underetasje > Entre/vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > Underetasje > Entre/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > Underetasje > Entre/vaskerom > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 9 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1950	Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige takst.
Anvendelse	
Boligen er er bebodd av eiere.	

### UTVENDIG

#### TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### TO 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Sålebensbeslag i plastbelagt stål og skifer. Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertaket er helbeslått.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er montert snøfanger på begge sider av takoppløft og over hovedinngang. Mangler kun snøfanger på mindre deler av taket på framsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montering av snøfanger på siste del av framside av taket.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har mur- betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Årstall: 1950

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendige.

#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, og er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

#### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

2. etasje:  
Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.  
1. etasje:  
Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.  
Underetasje:  
Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2018 i kontor.  
Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008 i vaskerom og ett soverom.  
Vinduer i bad og ett soverom av ukjent alder.  
Nytt smalt vindu på ett soverom.

#### TO 2 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

2. etasje:  
Vinduer med 2-lags isolerglass, av eldre dato i ett soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.  
Dekk propper over skruer i karm mangler stort sett. Skruer i karm er ikke forsenket i karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vindu påregnes på kort sikt.  
Forsenke skruer i vinduskarm, samt sette i propper (kun kosmetisk).

#### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 10 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

### 1. etasje:

Isolert malt ytterdør med glass og kodelås.  
Verandadør med to-lags isolerglass, produsert i 2008.  
Underetasje:  
Isolert malt ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ytterdør i 1 etg.: Bruksmerker, samt manglende terskelbeslag.  
Balkongdør mangler terskelbeslag, samt uttetheter mellom karm til balkongdør og vindusfelt.  
Ytterdør i utg.: Manglende utvendig tetting, samt terskelbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Strypp stopp system er ikke ført ut på yttervegg.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i treverk med tregulv, lys, markise. Størrelse ca. 40 m<sup>2</sup>.  
Rekkverket er målt til ca 93 cm.  
Fundamentert til bygning og på søyler.  
Rampe/trapp fra balkong til bakkeplan

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

En spileskjøt v/trapp har råteskader i skjøt.  
Enkelte spiler i rekkverk er dårlig festet.  
Mangler toppbord på rekkverk.  
Skjevheter i konstruksjonen.  
Ufagmessig understøttelse av bærebjelker. Bærebjerkene henger kun på vinkeljern, samt er utsparet for en slags overlapping (ikke fagmessig utførelse).  
Drypp stopp system under balkong er ikke lang nok ut på yttervegg.  
Vannet blir ikke ført ut på yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av bæring, skjevheter, skjøte på drypp stopp systemet og rekkverk påregnes.



Bæring kun med vinkeljern.

### TO 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp i betong v/garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer om noen år.



### TO 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utebelysning.  
Utekran.

## INNVEDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett, tregulv, laminat og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt gulvlister i grovt materiale.  
Generell ikke fagmessig utførelse av listverk.  
Knirk i gulvet i midtre soverom i underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 11 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

### • Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betong- og trekonstruksjoner.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i gang.  
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i soverom.  
Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.  
Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i gang.  
Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.

Underetasje:

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i gang.  
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i soverom.  
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

### TO 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue.  
Sotluke i kjeller bak inspeksjonsluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløpet og sotluke er bygd inn.

For utfyllende tilsynsrapport av pipe/ildsted se rapport datert 10.03.2025

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.  
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ikke organisk materiale (stål), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Hulltaking er utført på minste soverom mot gårdsplass og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.  
Da det er stål stendere som det ikke er mulig å bruke fuktmåler med pigger i treverk på veggens ut-lekting under befaringen.

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 12 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Nye dører i 2 Etasje. Dør med glass felt mellom entré og gang. 2 skyvedører i underetasje.

### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Garderobeskap.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kilde forrige takst; Badet er i følge eier pusset opp i 2008, ukjent utførende og ukjent konstruksjonsløsning.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm målt på ca en meter. Det er målt ca 45 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er ca 25 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant). Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under gulvfliser ved sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd 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.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk med dels synlig mansjett under klemring. Ukjent tettesjikt/membran

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 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.

Det er benyttet feil type sluk (hjelpesluk). Sluket som er benyttet er et hjelpesluk uten vannlås.

Løs dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 13 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, integrert speil, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Toalett er montert i høyde ca 39 cm. anbefalt høyde er ca 42 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Krav til dreinsåpning på veggmontert toalett var gjeldene fra 2010.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kilde tidligere takst; Badet er i følge eier pusset opp i 2016-2017. Ukjent utførende og konstruksjonsløsninger

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 18/13 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant). Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Dagens eier har lagt nye gulvfliser.

Iflg. Tidligere takst var det mikrosemnt på gulvet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 14 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet i vater.

Det er målt ca 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er et par fliser v/toalett med "hul lyd" (lyd under flis) v/dør.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd 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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er 2 Stk Plastsluk med mansjett i klemring. Dusjsone og under badekar.

Hele sluket kan ikke inspiseres pga Slukristen er usentrert over sluket. Flislim rundt slukring vanskeligjør undersøkelse av membranløsninger.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 15 av 29

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD

#### TO M Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

Det er utført fuktsekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg. forrige eiers egenerklæring ble kjeller total renoverert i 2016. Det antas da at også vaskerommet ble pusset opp. Ukjent utførende og konstruksjonsløsninger.

Det bemerkes at vaskerommet ikke oppfyller alle krav til et våtrom. Det er bla. ikke fall på gulv mot sluket, samt at det ikke er fysisk dør med terskel og at vannet kan renne ut i øvrige rom.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler antatt fra 2016. Det er ingen dusjløsninger i vaskerommet. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Nåværende eier har flislagt gulvet.

Iflg. Tidligere takst er gulvet belagt med mikrosement på betong.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet i vater.

Det er målt ca 7 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales og monteres lekkasjesikring slik at lekkasje vann ikke renner ut av rommet.

### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.



### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin og sluk.

Vann- og avløpsrør til utslagskum er plugget i yttervegg.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### UNDERETASJE > ENTRE/VASKEROM

#### TO M Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjønning ved hulltaking og måling i bunnsvill.

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

### KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate med kompositt stein, oppvaskkum og ventilator. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn m/damp- og pyrolyse funksjon, Quooker, micro og oppvaskmaskin. Lekkasesikring under underskap og frittstående kjøleskap med tilkoblet vann.

Det foreligger ingen opplysninger vedr oppussing av kjøkken da dette er utført av tidligere eier. Hvis ny kurs til platetopp er montert er det krav om konfyrvakt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En sprekk i benkeplate v/oppvaskkum. Mangler dekkplate over micro.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 16 av 29

## Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

## Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekraner i rørskap. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i gang i underetasje og bad i 2 Etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i gang i underetasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Hovedstoppekran(Ballofix). (mangler håndtak og må bruke skrutrekker for å stenge).

Det er ingen avrenning/siklemikk til rørskapet i underetasje.

Det er ikke tett rundt drenerør/siklemikk på bad i 2 etg.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



2 Etasje.



Underetasje-

## TG 2 Avløpsrør

## Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i underetasje. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

## Vurdering av avvik:

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

Lufting fra soil er avsluttet med duro ventil på bad i 2 Etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å føre ventilasjon fra soil over tak.



## TG 2 Ventilasjon

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon i 1- og 2 Etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

## Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 2003, størrelse 200 l.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport

## TG 2 Andre installasjoner

## Beskrivelse

Kilde forrige eier;

Det lagt elektriske varmekabler i følgende rom:

Alle gulv i underetasje, entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Regi dagens eier:

Det er montert ny luft til luft varmepumpe i stue og gulvvarme i gang 1. Etasje.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Automatsikringer

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Forrige eier svarte 2008-2020 på følgende spm. vedr. når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert.**

I regi av nåværende eier er det foretatt noe oppgradering i form av og montering av nye stikkontakter, lysbrytere, montering av taklamper (inkl. lysekroner i gang 1etg) og varmekabel i gang 1etg. Alt er utført av Elektro Nettverk – dokumentasjon fra Elektro Nettverk. Arbeidet ble utført i oktober 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alt er utført av Elektro Nettverk i nåværende botid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
Samsvarserklæring i regi av nåværende eier foreligger.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på arbeid på ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet

mangler samsvarserklæring på arbeid som er utført på det elektrisk anlegg med tilbake til 2008.

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.**

## Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst. Åpen koblingsboks i baderomsinnredning i underetasje. Det mangler kursoversikt.



Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

#### TO 2 Fuktisikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Ukjent årstall på dreneringen. Dels synlig dreneringsplast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Topplist på dreneringsplast er stedvis defekt og manglende.

##### Konsekvens/tiltak

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

For at forholdet skal utbedres ytterligere må terrengforhold utbedres og ses i sammenheng med dette punktet.

#### TO 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på grunnmur.

Stedvis riss i grunnmur.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

#### TO 2 Forstøtningsmurer

##### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong v/garasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på støttemur.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

#### TO 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende terreng med øvre og nedre plan.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

#### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

##### Røming:

Vinduer i utetg. tilfredsstillende ikke krav til rømning. Lysåpning blir midthengslet på ca. 0.40 cm x 100 cm. Det er også avvik på høyde fra gulv til vindu. Høyde er 1,25 meter.

Soverom i utetg. tilfredsstillende ikke krav til varig opphold pga. lysforhold og anbefalt rømning direkte ut. Tiltak for rømningsvinduer på soverom i utetg. er å sette inn sidehengslede vinduer med min. størrelse 0,50 x 0,60. Høyde pluss bredde til sammen 1,5 meter. Det må også monteres trinn på vegg eller et fast møbel under vindu for adkomst.

##### Info:

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Fleire rom tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Dagens eier har lagt ny laminat i gang utetg. med radonsperre under).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløper på en side på trapp til underetasjen er målt til ca 65 cm.

Det mangler rekkverk på trapp i begge etasjer mot enden av trappen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

#### Byggeår

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i betong med pusset og malte overflater. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Adkomst via sidehengslede porter.

#### Spesielt nevnes.

Garasjen har en enkel og slitt standard.  
Opprinnelig takstein med mye mose. Undertak er ikke kontrollert.  
Mest trolig råte i vindskibord.  
Saltutslag på vegger.  
Terrengfall mot garasje.

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

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 21 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## 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

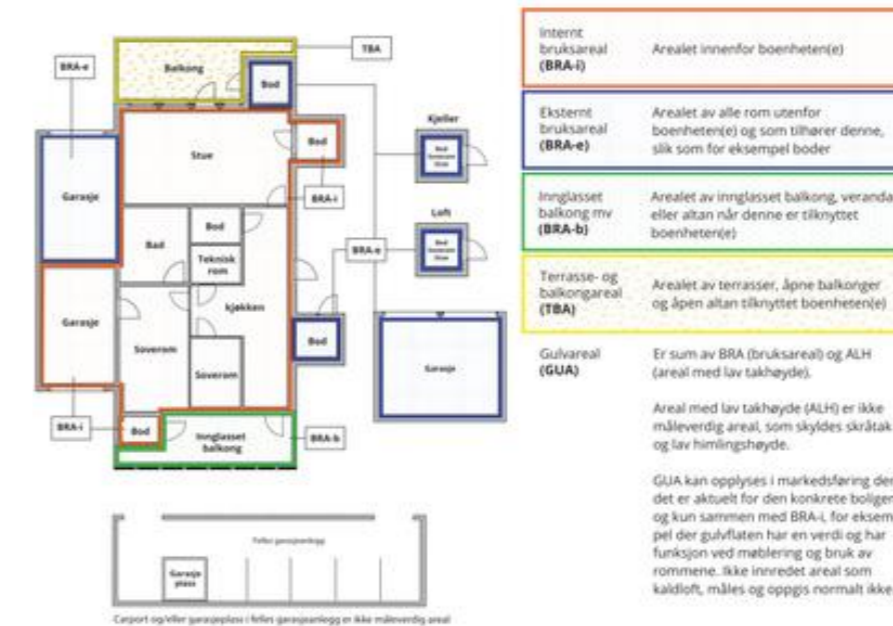
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 22 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	39			39	
1 Etasje	61			61	40
Underetasje	62			62	
<b>SUM</b>	<b>162</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue		
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, entre/vaskerom		

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Arealene i 2 Etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger.  
2. etg.: Takhøyde er ca. 235 cm (møne). Skråhimling i etasjen begrenser det målbare areal.  
1. etg.: Takhøyde er ca. 235-245 cm.  
U.etg.: Takhøyde er ca. 220-230 cm.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom i 2. etasje samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.  
Kjøkken flyttet i ca. 2012.

## Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelser.

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>20</b>			

## Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 23 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.  
Krypkjeller med utvendig adkomst i grunnmur er begrenset inspisert pga. lagrede gjenstander. Ikke målbart areal.  
Åpning i himling til lagring på takbjelker. Ikke inspisert pga. adkomst

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Silje Karine Liahagen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	413	50		0	965.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Hovinåssvingen 1

## Hjemmelshaver

Ugland Erik Lima, Liahagen Silje Karine

## Eiendomsopplysninger

## Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

## Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

## Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

## Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel med plenarealer, beplantning, flaggstang, plen, gjerde og fjell i dagen.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 24 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



#### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

#### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

Regi nåværende eier:

Oversikt over oppussing utført siden 1.september 2024.

Kjeller:

-Alle vegger og tak på soverom og gang er sparklet og malt. Dører/karmer er malt.

-Lagt radonsperre og laminat i gang og alle soverom, nytt listverk.

-Nye taklamper på alle soverom.

-Byttet et vindu på et av soverommene nede da dette var gammelt.

-Belysning i trappeløp montert (4 veggspotter).

-Håndløper i trappeløp montert.

Bad:

-Lagt nye fliser på gulv med fall i dusj.

-Taket og vegg over flisene er malt.

-Satt inn ny avtrekksvifte.

Vaskerom:

-Lagt fliser på gulv og listekant i flis, med fall mot sluk.

1Etg:

-Alle vegger og tak i hele etasjen er sparklet og malt

-Heltregulv på kjøkken, spisestue og i stue er slipt og lakkert med hvitpigmentert lakk.

-Nye taklamper (spotteskinner og lysekroner totalt 5 stk)

-Nye lysbrytere (dimmere) og stikkontakter i hele etasjen (sort utførelse).

-Kjøkkenfronter malt.

-Avtrekk (ventilator) over kokeplate med utlufting er etablert.

-Oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og side-by-side kjøleskap og fryser med vanddispenser og isbiter (påkoblet vanntilførsel) – er alt nytt høsten 2024.

-Lekkasjesikring (waterguard) på kjøkken montert januar 2025.

-Ny varmepumpe installert (oktober 2024).

-Gang: Avrettet gulv, lagt varmekabel og fliser.

-Nytt listverk gjennomgående i hele etasjen.

-Ny Doorman til hoveddør tilkoblet alarmoperatør

2Etg:

-Alle vegger og tak i hele etasjen er sparklet og malt

-Parkettgulv på soverom og i gang er slipt og lakkert med hvitpigmentert lakk

-Nye lysbrytere og stikkontakter i hele etasjen (sort utførelse)

-Nye taklamper (3 stk)

-Nytt listverk gjennomgående i hele etasjen

-Trappen opp til 2etg er malt

-Nye dører satt inn (3 stk)

Bad:

-Nytt toalett, ny servant, kran og nytt underskap.

-Taket er malt

Annet:

-Boligen er tilkoblet alarmoperatør. Både innbrudds sikring og brann via røykvarslere. Alt kan styres via app på mobiltelefon

-Satt opp lekestue i hage høsten 2024 (Byggesett fra Maxbo)

Oversikt over kjente feil og mangler.

1. Peisen er ikke godkjent ildsted. Dette var kjent da vi kjøpte boligen. Vi har hatt tilsyn av Feiervesenet, se tilsynsrapport fra kontroll 7.3.25. For øvrig opplyste tidligere eie at hun fyrte mye i peisen uten problem. Vi har ikke brukt peisen i vår botid. (Varmekabler i kjeller og varmepumpe holdt gjennom vinteren).

Regi forrige eier:

2023:

- Montert to nye lamper på bad og tre stikkontakter i underetasje.

- Bytte spotter i bad i 2. etasje.

2019:

- Malt himling, vegger og vinder i 1. etasje.

2016-2017:

- Kjeller totalrenovert.

- Pusse opp bad i underetasje.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 25 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



2012:

- Montert nytt kjøkken.

2008-2009:

- Pusset opp bad i 2. etasje. Ingen dokumentasjon foreligger.

2007-2008:

- Løfte tak i 2. etasje for å utvide to soverom.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for takoppløft til bolig	16.03.2020		Gjennomgått		Nei
Bruksendring fra tilleggsdel	22.02.2024		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltakoppløft på bolig	04.02.2008		Gjennomgått		Nei
Nedre Romerike brann og redningsvesen	10.03.2025	Tilsynsrapport pipe/fyringsanlegg. Se rapport for utfyllende avvik.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.10.2024	Div. el arbeider ved.r ventilator kjøkken, stikk og varmekabler i entre.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for bruksendring og tilbygg	14.06.2024	Bruksendring og tilbygg BRA nytt: 3,0 m2	Gjennomgått		Nei
Faktura Skedsmo Rørlemmerbedrift AS	17.01.2024	Rørlegger arbeid/tine froset vannledning/varmtvannsbereider.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 26 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 brukeren 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 dampsperran 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.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 27 av 29

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### 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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13438-1715

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 28 av 29

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OF8261>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND  
Gnr 413 - Bnr 50  
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND

29 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hovinåssvingen 1	Hovinåssvingen 1	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

28.juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år og 8 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

### Informasjon om selger

Selger

Ugland, Erik Lima

Selger

Liahagen, Silje Karine

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2etg: Byttet toalett, servant og kran. Bad kjeller: Lagt nye fliser på gulv med fall i dusj. Taket og vegg over flisene er malt. Satt inn ny avtrekksvifte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KM Bygg Krefit

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet et vindu på et av soverommene nede da dette var gammelt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Den Rette Tømrer

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeilbryter slo ut på en strømkurs i kjeller. Elektriker fant en feil med en ledning i kjeller, denne ble fjernet. Ikke hatt noen problemer siden

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjeller: Nye taklamper på alle soverom Satt inn ny avtrekksvifte på bad Belysning i trappeløp monteret (4 veggspotter). 1. etg: Nye taklamper (spotteskinner og lysekroner totalt 5 stk) Nye lysbrytere (dimmere) og stikkontakter i hele etasjen 2etg: Nye lysbrytere og stikkontakter i hele etasjen Nye taklamper (3 stk)

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Nettverk Service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 3



10.2.2 **Årstall**  
2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Installert el-billader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Elektro Nettverk Service AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Montert utekran på nedsiden av huset (utsiden av vaskerom i kjeller) sommeren 2025.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Innlandet og Viken Byggkonsult AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
Peisen er ikke godkjent ildsted. Dette var kjent da vi kjøpte boligen. Vi har hatt tilsyn av Feiervesenet, se tilsynsrapport fra kontroll 7.3.25. For øvrig opplyste tidligere eier at hun fyrte mye i peisen uten problem. Vi har ikke brukt peisen i vår botid. (Varmekabler i kjeller og varmpumpe holdt gjennom vinteren).

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny varmpumpe installert i stue, oktober 2024

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
AC Senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**  
Se pkt under "ventilasjon og oppvarming". Peisen er ikke godkjent ildsted.

### Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

- 27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt med måler fra Radonova (via Radonmannen). Høyeste måleverdi 60 Bq/m<sup>3</sup>

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Hele boligen er malt innvendig (vegger, tak) i alle etasjer høsten 2024 av malerfirma.
2. Det er lagt radonseperre under laminat i kjeller. Sperre og laminat ble lagt høsten 2024 av faglært snekker.
3. Heltregulv i 1etg og parkett i 2etg ble slipt og lakket høsten 2024 av faglært.
4. Nytt listverk i alle etasjer gjennomgående, byttet i 2024 og 2025
5. Gulv i entré er avrettet, lagt varmekabler og flislagt høsten 2024.
6. Fliser på vaskerom ble lagt vinteren 2025.
7. Avtrekk (ventilator) over kokeplate med utlufting ble etablert våren 2025.
8. Oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og side-by-side kjøleskap og fryser med vanddispenser og isbiter (påkoblet vanntilførsel) – er alt nytt høsten 2024.
9. Lekkasjesikring (water guard) på kjøkken montert januar 2025.

Side 6



10. Satt opp lekestue i hage høsten 2024 (Byggesett fra Maxbo).  
11. Boligen er tilkoblet alarmoperatør via Verisure. Både innbruddsikring og brann via roykvarslere. Alt kan styres via app på mobiltelefon.

Alt av oppussing (med unntak av lekestue i hage) er gjort av faglært. Det foreligger samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid, samt dokumentasjon på øvrig arbeid.

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86643526

Side 7

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Silje Karine Liahagen	2026-04-29	Erik Lima Ugland	2026-04-29
Identification		Identification	
 Silje Karine Liahagen		 Erik Lima Ugland	

### Egenerklæringskjema

Signed by:		
Silje Karine Liahagen	29/04-2026	BankID OIDC
Erik Lima Ugland	14:05:38	High
	29/04-2026	BankID OIDC
	13:19:40	High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Hovinåssvingen 1, 1900 FETSUND. Gnr. 413, bnr. 50, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260020  
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47832617, e-post: kbh@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kristian Bjørnstad Hansen**  
Partner / Eiendomsmegler  
478 32 617  
[kbh@proaktiv.no](mailto:kbh@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, [lillestrom@proaktiv.no](mailto:lillestrom@proaktiv.no)