

# Fetveien 2734

ENEBAKKNESET

notar



Prisantydning Kr. 750 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland BRA-i/BRA Total 71/97 kvm  
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



# Fetveien 2734

Fritidsbolig beliggende i landlige omgivelser i  
Fetsund| Tomt på 1860,7 kvm | Oppussingsobjekt  
|

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Fetveien 2734<br>1910 ENEBAKKNESET |
| Prisantydning   | Kr 750 000,-                       |
| Omkostninger    | Kr 19 840,-                        |
| Totalpris       | Kr 769 840,-                       |
| BRA-i/BRA Total | 71/97 m²                           |
| Eierform        | Eiet                               |
| Boligtype       | Hytte/Fritidseiendom -<br>innland  |
| Byggeår         | 1950                               |
| Soverom         | 1                                  |

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Fetveien 2734 - Fritidsbolig med landlig beliggenhet i Fetsund i Lillestrøm kommune. Hytten bærer preg av alder og bruk, men har et stort potensial for den rette kjøperen. Hytten inneholder vindfang, stue, kjøkken, soverom og bad. Inventar medfølger.

- Eiendommen ligger i ett fint og naturskjønt området på Enebakkneset i Lillestrøm kommune
- Eiendommen holder en enkel standard med behov for oppgraderinger
- Det er innlagt vann og strøm
- Tomten på 1860,7 kvm er solrik og usjenert
- Garasje på eiendommen

Velkommen

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Thomas Madsen

Eiendomsmegler  
982 39 652 / tm@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 10 |
| Nøkkelinformasjon | 11 |
| Plantegning       | 22 |
| Vedlegg           | 24 |
| Budgivning        | 88 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning











# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i ett fint og naturskjønt området på Enebakkneseet i Lillestrøm kommune.

Hytten har god nærhet til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Lekeplass, skøytebane fotballbane er også i kort avstand fra eneboligen. I umiddelbar nærhet til eiendommen passerer stier og skiløyper. En kort kjøretur unna, finner man også Gansvika Kro og Restaurant som tilbyr uteservering med flott utsikt over Øyeren. Badeplass og båthavn, er også noe Gansvika har å tilby.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Nærbutikken ca. (4km). Dersom ytterligere servicetilbud er ønskelig, er det 8 km til Båstad.

Med kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass, er Fetsund, Lillestrøm og Strømmen godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Fetveien 2734, 1910 ENEBAKKNESET

### OPPDRAKSNUMMER

23-0137/25

### SELGER

Espen Erling Mathisen

Paal Henry Smaadal

Nina Solveig Smaadal

Bent Erik Smaadal

### MATRIKKE

Gårdsnummer 487, bruksnummer 17,  
i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 1.861 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1860,7 kvm.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 05.06.2025. utført av Jo Henrik Stigen.

### BYGGEÅR

1950

### BYGGEMÅTE

Fritidsbolig med saltak tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.

Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med ringmur.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Malte trevinduer med 2-lags glass og doble glass. En malt ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1982 med katteluke. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 60m<sup>2</sup>.

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon som er innvendig kledd, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater og garasjeport.

TG2 fra tilstandsrapporten:

**Taktekking:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekkingen preges av ikke fagmessig utførelse. Det er observert mose på deler av taket.

**Veggkonstruksjon:**

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kunde opplyser at det er lagt panel over den gamle panelen. Det mangler overligger på panelen.

**Dører:**

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Kattelupe i dør vil svekke tettingen av døren og det kan oppleves trekk.

**Innvendige overflater:**

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Etasjeskille/gulv mot grunn:**

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2 cm igjennom rommet.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5 cm igjennom rommet. Målinger er utført på tilfeldige steder.

Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

**Radon:**

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

**Innvendige dører:**

Eldre innerdør med bruksslitasje.

**Kjøkken**

Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Vannledninger:**

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

**Avløpsrør:**

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

**Ventilasjon:**

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

**Varmtvannstank:**

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

Varmtvannsbereder er montert med stikkontakt og skjøteledning.

#### Elektrisk anlegg:

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

#### TG3 fra tilstandsrapporten:

#### Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er observert skjøter hvor det er fare for lekkasjer.

#### Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Det ble observert sprekt glass på baderomsvindu. Flere av vinduene lar seg ikke åpnes.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er svikt i flere bord. Tretrapp i tilknytting til terrasse har stor åpning og manglende rekkverk.

#### Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige. Det er ikke ildsted på kjøkken, men her er pipe kledd igjen.

#### Krypkjeller:

Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

#### Bad-generell:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Fukt i tiliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er observert råteskade i panelen.

#### Branntekniske forhold:

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

#### Drenering:

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

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

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

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et område bestående av fritids-/sesongbosted iht. grunnkart pr. 17.05.2025.

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

Geodata tilsendt av Lillestrøm kommune datert den 17.05.2025, viser at eiendommen er berørt av følgende:

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442: Eiendommen ligger i Gul og rød støysone.

Løsmasser: Hav, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Marin grense: Areal under marin grense.

Mulighet for marin leire: Svært stor men usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Radon aktsomhet: Moderat/lav aktsomhet.

Landbruk: FKB-AR5: Skog/bebyggd.

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap: Innlandslandskap.

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data: Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen.

Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune -Lokale data: Ytre sone.

### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og firing med ved samt varmepumpe.

Anlegg med automatsikringer.

Dato siste feiling 10.11.2020.

28.06.2018 - med avvik:

Avvik 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:

Kommentar Under tilsynet oppdaget vi hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet. Det ble også oppdaget sprekker i de indre elementene i skorsteinen. Dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik 2 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:

Kommentar Plate av ubrennbart materiale på gulv foran ildstedet er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Nedre Romerike brann og redningsvesen opplyser at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og på gårdsplassen.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har tilknytning til vann.

Eiendommen har ikke tilknytning til avløp.

Ingen treff på vannmålere.

Eiendommen har forbrennings toalett og gråvann.

Ifølge kommunen må det påregnes utbedringer når det gjelder dette. At det antagelig må inn med ett Biovac system.

## **ADGANG TIL Utleie**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i arkivet på denne eiendom ifølge Lillestrøm kommune, datert 16.05.2025.

Det foreligger ingen godkjente bygningstegninger i byggesaksarkivet ifølge Lillestrøm kommune, datert 16.06.2025.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## **RADONMÅLING**

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

## **INNHold**

1.etasje: Kjøkken, Bad, Vindfang, Soverom, Stue.

## **STANDARD**

### **VINDFANG**

Hytta har et enkelt, men funksjonelt vindfang som fungerer som en praktisk inngangsparti. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko, samt opplegg for vaskemaskin for enkel tilgang til klesvask. Gulvet er flislagt, og rommet binder sammen inngangspartiet med kjøkken og øvrige oppholdsrom.

### **STUE**

Stuen i hytta er lys – et naturlig samlingspunkt for både hverdag og feriedager. Den klassiske panelhimlingen i tre gir en varm og tradisjonell hyttefølelse, mens store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir flott utsyn mot naturen utenfor. Midt i rommet står en vedfyrst ovn som gir god varme og ekstra stemning, spesielt på kjølige kvelder. I tillegg er et varmepumpe i stuen. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass.

### **TERRASSE**

Stor og solrik terrasse på 60 kvm med naturen som nærmeste nabo.

Terrassen er delvis opparbeidet med god plass til utemøbler, grill og sosiale soner, og ligger usjenert til med utsyn over omgivelsene.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet med landlig stil og god benkeplass til matlaging og oppbevaring.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr. En åpen løsning mot spiseplassen gjør kjøkkenet til et sosialt knutepunkt.

### **BAD/WC/VASKEROM**

Enkelt baderom med oppgraderingsbehov. Rommet er utstyrt med dusj, servant og toalettløsning, samt et vindu som slipper inn naturlig lys og gir mulighet for lufting.

Badet har fliser på gulv og vegger samt panel. Innredningen består av servant, armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

### **SOVEROM/GARDEROBE**

Soverommet har en tradisjonell hyttestil med heltre panel på både vegger og tak. Rommet har god plass til dobbeltseng og nødvendig møblement, og det lille vinduet gir naturlig lys og en følelse av nærhet til naturen utenfor.

## INNENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Tregulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malt/ubehandlet panel.

Overflatebehandling himling: Malt/ubehandlet panel og panelplater.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Kjøkken, Bad, Vindfang, Soverom, Stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m<sup>2</sup> Terrasse.

## GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Garasje.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Takhøyde er målt til 2.11- 2.23 meter

Det medfølger en vedbod med en gulvflate på ca 3m<sup>2</sup>.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 750 000,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 789,- pr år 2024

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyr:

Feiing 559,20 kr

Renovasjon 2 388,00 kr

Vann 4 841,88 kr

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

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 166 318,- som primærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

## OMKOSTNINGER

750 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

18 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
19 840 Omkostninger totalt

35 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

38 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
769 840 Totalpris. inkl. omkostninger

785 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

788 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1994/2313-1/8 11.02.1994 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/303664-1/8 22.07.1954 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 487 BNR: 1

2020/803951-1/200 01.01.2020  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 0227 GNR: 87 BNR: 17

2024/327519-1/200 01.01.2024  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 3030 GNR: 487 BNR: 17

**GRUNNBOKSDATO**  
05.08.2025

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DØDSBO**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**  
02.09.2025

**ANSVARLIG MEGLERFORETAK**  
Strømmen Eiendomsmegling AS  
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

### **MEGLER**

Thomas Madsen, Eiendomsmegler  
Epost: tm@notar.no  
Mobil: 982 39 652

### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 17 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæringsskjema  
Kommunale gebyrer  
Servitutter  
Opplysninger fra kommunen  
Energiattest  
Nabolagsprofil

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

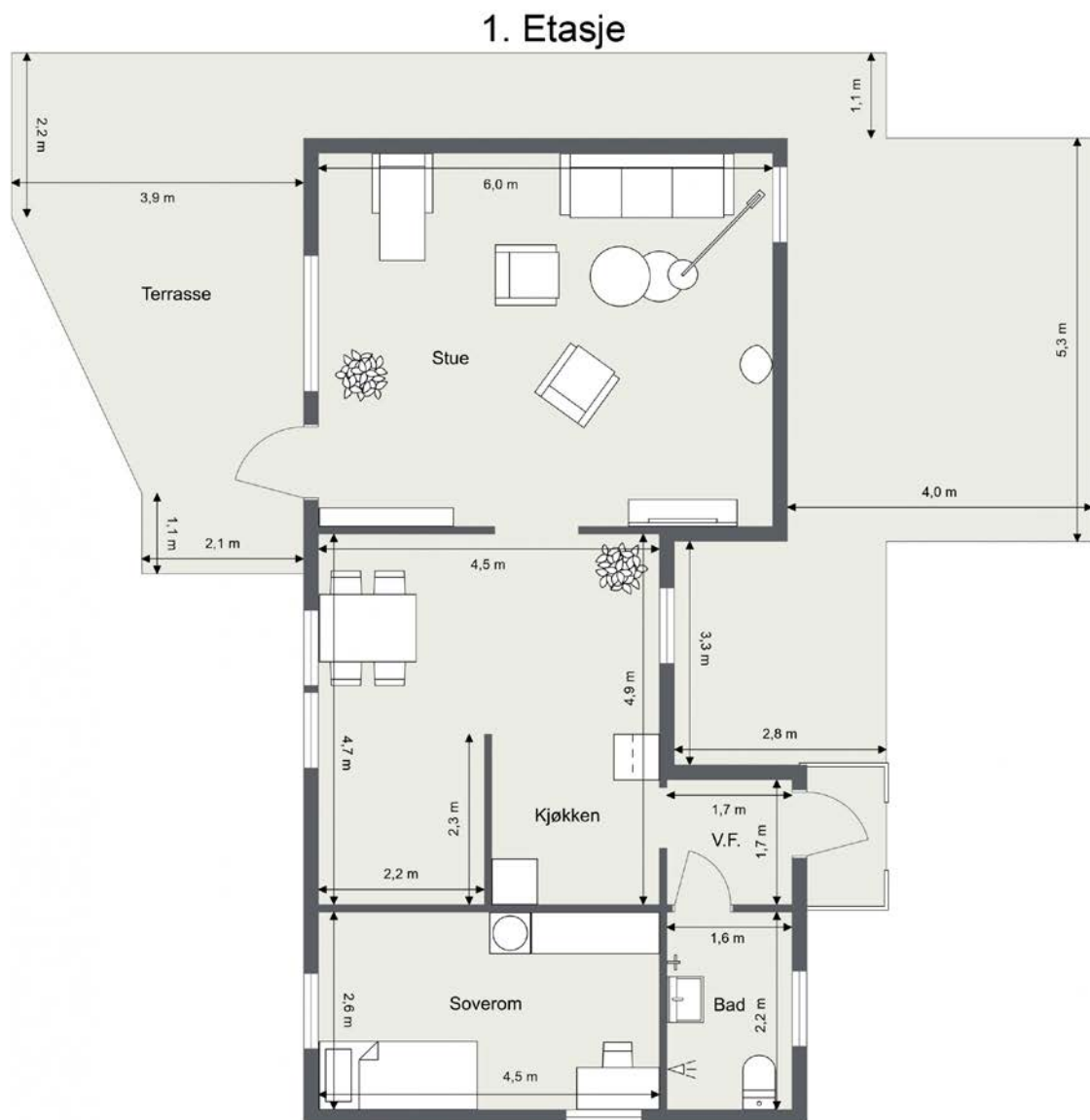
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



# Plantegning

Fetveien 2734 1910 Enebakkneset



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

FETVEIEN 2734

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale gebyrer

Servitutter

Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Fritidbolig  
 Fetveien 2734, 1910 ENEBAKKNESET  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 487, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 13907-3020

Referansenummer: QK7752

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:  
Fritidsbolig som er bygget rundt 1950.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd eller har lite opplysninger om boligen. Informasjonen er dermed begrenset om boligen. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

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

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig med saltak tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med ringmur.

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass og doble glass.

En malt ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1982 med katteluke.

Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 60m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Tregulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malt/ubehandlet panel.

Overflatebehandling himling: Malt/ubehandlet panel og panelplater.

Trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger samt panel. Innredningen består av servant, armatur med stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandedatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

# Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av synlig fjell.

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig vannledning via private stikkledninger og avløp til septiktank. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

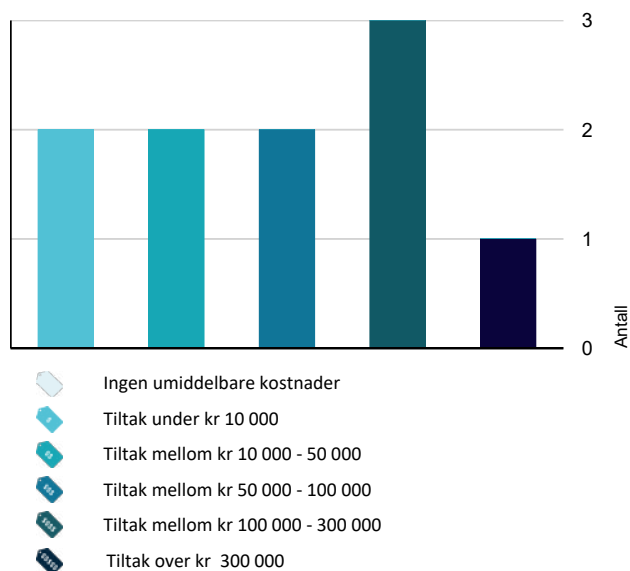
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDBOLIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde, som er noe usikker på årstallet.

### Anvendelse

Dette er ett dødsbo og kunde har lite informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Fritidsbolig med saltak teknet med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med ringmur og påler..

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak som er teknet med takpapp. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekingen preges av ikke fagmessig utførelse. Det er observert mose på deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

### 1 TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utevendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er observert skjøter hvor det er fare for lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Takrenner og nedløpsrør må gås over. Estimering er satt til utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

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

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

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

Kunde opplyser at det er lagt panel over den gamle panelen. Det mangler overligger på panelen.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedringer på kledningen. Utskifting av skadede bord og det må legges overligger på panelen.

Estimeringen er kun satt til utskifting av enkelte bord samt og legge overligger. Estimeringen har ikke tatt høyde for eventuelle skjulteskader eller fjerning av panel som ligger under nyere panel.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i treverk. Loft er kun innsisert fra luke med lommelykt som begrenser vurderingen av loftet. Det anbefales nærmere undersøkelse.

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

## TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og doble glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme.

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

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det ble observert sprekt glass på baderomsvindu.

Flere av vinduene lar seg ikke åpnes.

### Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1982 med katteluke.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

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

Katteluke i dør vil svekke tettingen av døren og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og at dører bør skiftes ut.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 60m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er svikt i flere bord. Tretrapp i tilknytting til terrasse har stor åpning og manglende rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Terrassen må skiftes ut og det må lages ny understøtting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Tregulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malt/ubehandlet panel.

Overflatebehandling himling: Malt/ubehandlet panel og panelplater.

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

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2 cm igjennom rommet.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5 cm igjennom rommet.

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen med utvendig pipeløp. Det er et pipeløp på kjøkken og.

Det er ingen kjente feil eller påbud som kunde kjenner til.

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

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke ildsted på kjøkken, men her er pipe kledd igjen.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Her må pipevanger gjøres tilgjengelig hvis det skal monteres ildsted. Innkledd sider på pipeløp anbefales å frigjøres for bygningsmateriale slik at inspeksjon kan muliggjøres. Kostnadsestimat er kun beregnet for fjerning av panel på pipeløp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Kryp kjeller

Etasjeskiller over bakkenivå som gjør at den ikke er direkte utsatt for fuktighet fra utvendig side .

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **TG 2** Innvendige dører

Innerdør i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innerdør med bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 3** Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger samt panel. Innredningen består av servant, armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Naturlig ventilasjon.

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

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er observert råte i panelen.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 3** Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er observert råteskade i panelen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Estimering er kun satt til 10.000,- da badet er estimert til full rehabilitering.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Avløpsrør

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i krypkjeller og er på 194 liter og produksjonsår 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereider er montert med stikkontakt og skjøteledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og fyring med ved samt varmepumpe.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Anlegg med automatsikringer.

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

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

# Tilstandsrapport

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

5. 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 foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

## Generell kommentar

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

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Byggegrunn av synlig fjell.

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

## TG 3 Drenering

Ukjent dreneringsløsning, antar fra opprinnelig byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med ringmur.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen faller stort sett bort fra fritidsboligen.

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

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen. Mye gress rundt boligen på befaringsdag.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig vannledning via private stikkledninger og avløp til septiktank. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2021

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde.

**Beskrivelse**

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon som er innvendig kledd, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater og garasjeport.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

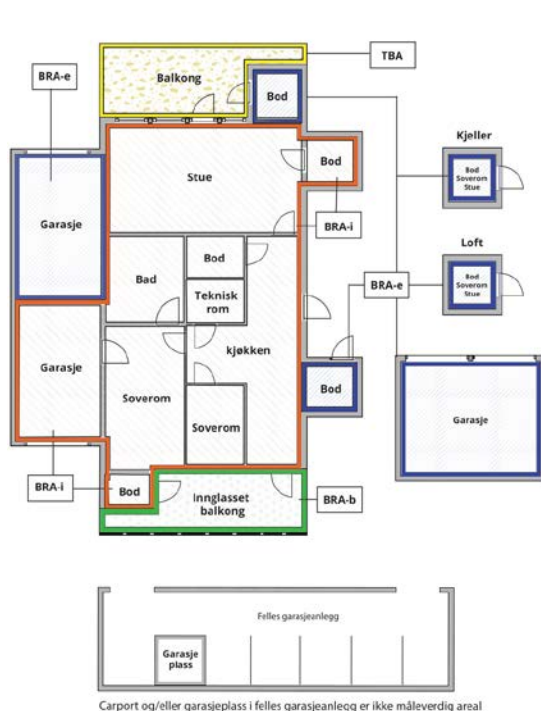
## Hva er målverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| 1. Etasje      | 71                            |                             |                            | 71  | 60                              |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>71</b>                     |                             |                            |     | <b>60</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>71</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        |                                       |                             |                            |
| 1. Etasje   | Kjøkken, Bad, Vindfang, Soverom, Stue |                             |                            |
| Krypkjeller |                                       |                             |                            |

### Kommentar

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

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

Takhøyde er målt til 2.11- 2.23 meter

Det medfølger en vedbod med en gulvflate på ca 3m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## 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) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 26                          |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>26</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>26</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|             | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------|------------|------------|
| Fritidbolig | 71         | 0          |
| Garasje     | 0          | 26         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 05.6.2025 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
|           |                  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 487  | 17   | 0    | 0    | 1860.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Fetveien 2734

### Hjemmelshaver

Smaadal Svein Harald

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett fint og naturskjønt området på Enebakkeset i Lillestrøm kommune. Denne eneboligen har god nærhet til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Lekeplass, skøytebane fotballbane er også i kort avstand fra eneboligen. I umiddelbar nærhet til eiendommen passerer stier og skiløyper. En kort kjøretur unna, finner man også Gansvika Kro og Restaurant som tilbyr uteservering med flott utsikt over Øyeren. Badeplass og båthavn, er også noe Gansvika har å tilby.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Nærbutikken ca. (4km). Dersom ytterligere servicetilbud er ønskelig, er det 8 km til Båstad. Med kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass, er Fetsund, Lillestrøm og Strømmen godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Forbrennings toalett og gråvann

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 860,70 m<sup>2</sup>

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 1998 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Megler                  |            | Megler opplysninger                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring           |            | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring       |            |                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kunde                   | 05.06.2025 | Under befaring                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 08.06.2025 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse        |            | Opplysninger på boligen                                  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.06.2025 |           |
| 2       | 28.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/QK7752>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Notar Romerike                                                      |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 23-0137/25                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Espen Erling Mathisen                                               |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Fetveien 2734                                                       |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| ENEBAKKNESET                                                        | 1910   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
| Svein Harald Smaadal                                                |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 23-0137/25

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Espen Erling Mathisen | 20c6d4d698bfd548ff227<br>c50462a78ec647c010b | 06.08.2025<br>12:27:35 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 23-0137/25

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

# Nabolagsprofil

Fetveien 2734

## Offentlig transport

|                   |         |   |
|-------------------|---------|---|
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t     |   |
| 🚆 Slitu stasjon   | 24 min  |   |
| Linje R22         | 24.9 km |   |
| 🚆 Svingen stasjon | 28 min  |   |
| Linje R14         | 22.9 km |   |
| 🚗 Smådal          | 2 min   | 🚶 |
| Linje 490         | 0.2 km  |   |
| 🚗 Krokedal        | 6 min   | 🚶 |
| Linje 490         | 0.5 km  |   |

## Avstand til byer

|            |        |  |
|------------|--------|--|
| Mysen      | 26 min |  |
| Askim      | 28 min |  |
| Lillestrøm | 37 min |  |
| Oslo       | 59 min |  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |        |  |
|----------------------------------------|--------|--|
| 🚗 Båstad barnehage Indre Østfold Ko... | 8 min  |  |
| 🚗 Hemnes Sykehjem                      | 10 min |  |

## Aktiviteter

|                               |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| Sandstangen                   | 11 min |  |
| Trøgstad Motorsenter (gokart) | 13 min |  |
| Trøgstad Bygdemuseum          | 15 min |  |
| Trøgstad Fort                 | 17 min |  |
| Fet Golfklubb                 | 28 min |  |
| Askim ridesenter              | 25 min |  |
| Fetsund Lenser                | 29 min |  |
| Askim Golfklubb               | 26 min |  |

## Sport

|                            |        |  |
|----------------------------|--------|--|
| ⚽ Enebakneset idrettsplass | 5 min  |  |
| Ballspill, fotball         | 4.2 km |  |
| ⚽ Båstad idrettsplass      | 6 min  |  |
| Fotball                    | 6.7 km |  |
| 🏊 Sporty Fitness           | 13 min |  |
| 🏊 A.C.E Xpress Mysen       | 26 min |  |

## Dagligvare

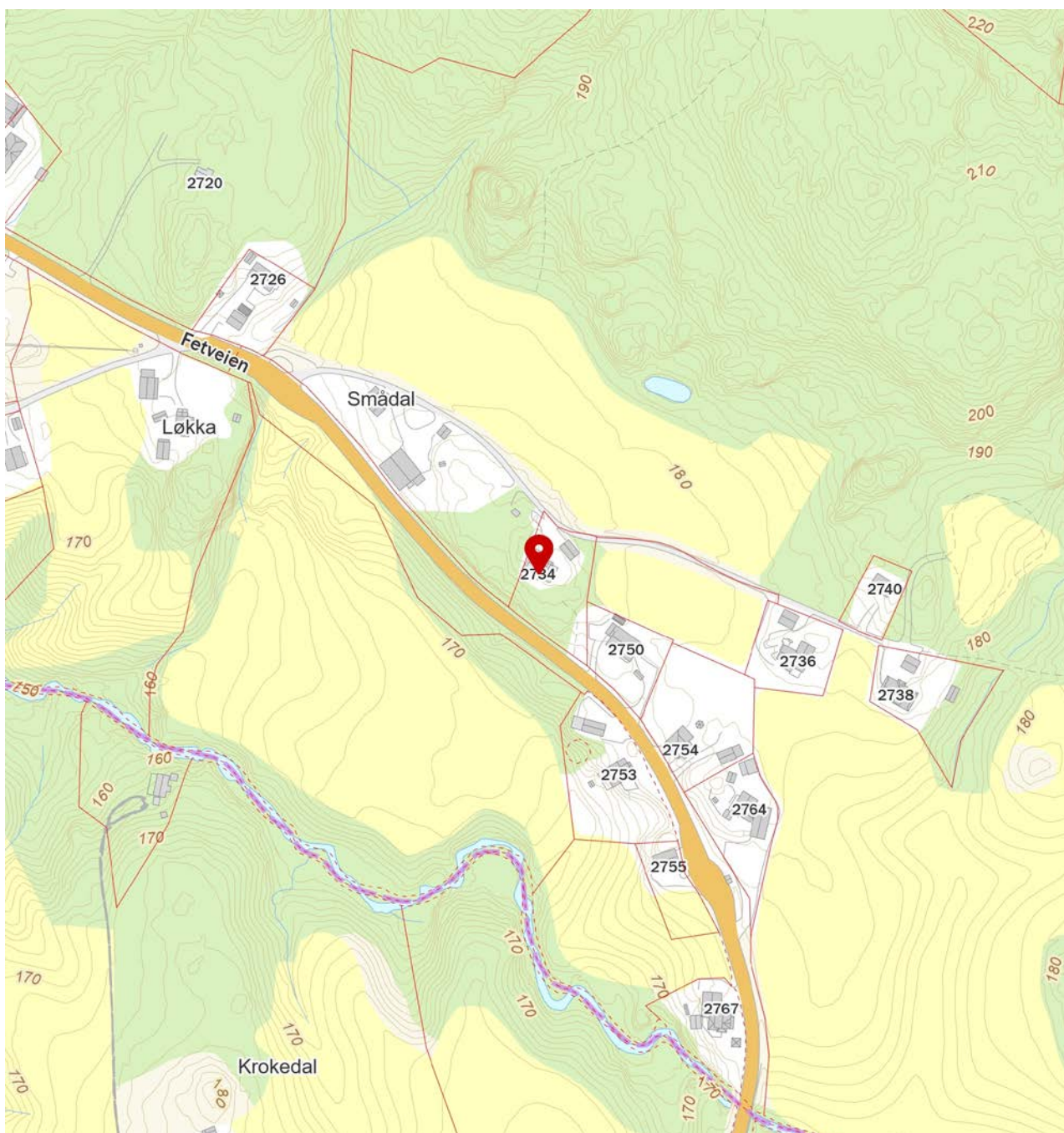
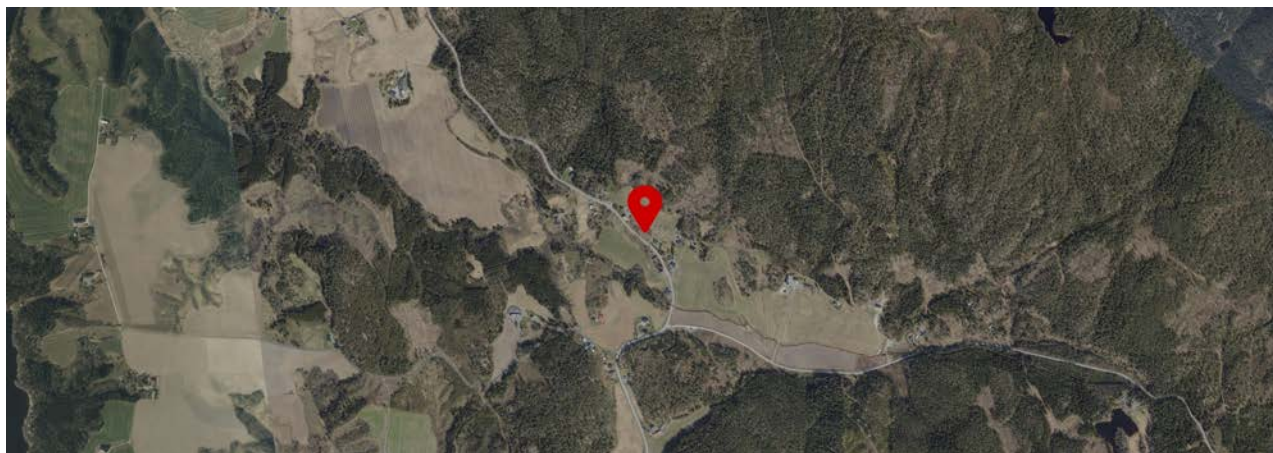
|                                       |         |  |
|---------------------------------------|---------|--|
| Bunnpris Båstad                       | 7 min   |  |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 7.1 km  |  |
| Coop Prix Hemnes                      | 10 min  |  |
| Post i butikk, PostNord               | 11.5 km |  |

## Varer/Tjenester

|                      |        |  |
|----------------------|--------|--|
| 📺 Løken senter       | 16 min |  |
| 🏪 Apotek 1 Trøgstad  | 13 min |  |
| 🍷 Fetsund Vinmonopol | 30 min |  |



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

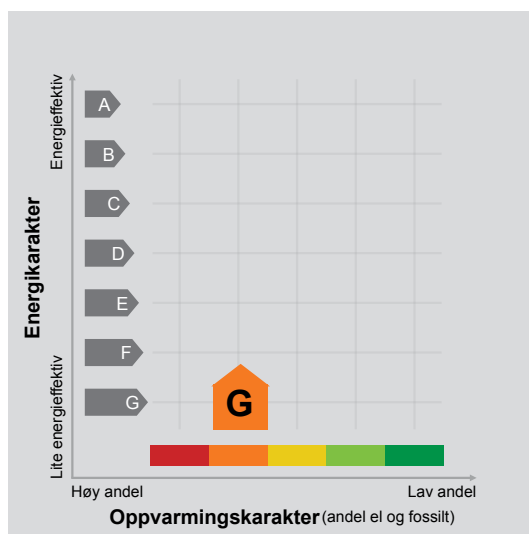


**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Fetveien 2734            |
| Postnummer        | 1910                     |
| Sted              | ENEBAKKNESET             |
| Kommunenavn       | Lillestrøm               |
| Gårdsnummer       | 487                      |
| Bruksnummer       | 17                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 150401879                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-151231 |
| Dato              | 05.08.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1950  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 71  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

|                   |                                  |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3205                             | <b>Gårdsnr.</b> | 487 | <b>Bruksnr.</b> | 17 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Fetveien 2734, 1910 ENEBAKKNESET |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Feiing     | 559,20 kr              |
| Renovasjon | 2 388,00 kr            |
| Vann       | 4 841,88 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>7 789,08 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag           | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|----------------------------|--------------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Mat/restavfall 140 liter   | 0.5 stk            | 4 920,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 460,00 kr        | 1 025,00 kr        |
| Feie- og tilsynsgebyr      | 1 stk              | 556,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 556,00 kr          | 231,65 kr          |
| Fast gebyr vann bolig      | 1 stk              | 1 281,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 281,00 kr        | 533,75 kr          |
| Vanngebyr etter bruksareal | 108 m <sup>3</sup> | 39,59 kr    | 1/1   | 0 %        | 4 275,45 kr        | 1 781,44 kr        |
|                            |                    |             |       | <b>Sum</b> | <b>8 572,45 kr</b> | <b>3 571,84 kr</b> |

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3205 - LILLESTRØM  
Gårdsnummer: 487  
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.05.2025 kl. 08:21  
Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           | FURULUND     |
| Etableringsdato:     | 22.07.1954   |
| Skyld:               | 0,01         |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Arealrapport               |                 |
| Tekst                      | Areal Kommentar |
| Beregna areal for 487 / 17 | 1 860,7 m2      |

Eierforhold

|                       |        |                |                      |            |         |
|-----------------------|--------|----------------|----------------------|------------|---------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                      |            |         |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn                 | Bruksenhet | Adresse |
| Hjemmelshaver         | Død    | 210541         | SMAADAL SVEIN HARALD |            |         |
|                       |        |                |                      |            | Andel   |
|                       |        |                |                      |            | 1 / 1   |

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal      | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|------------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6627107 | 628801 |       | 1 860,7 m2 |           |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

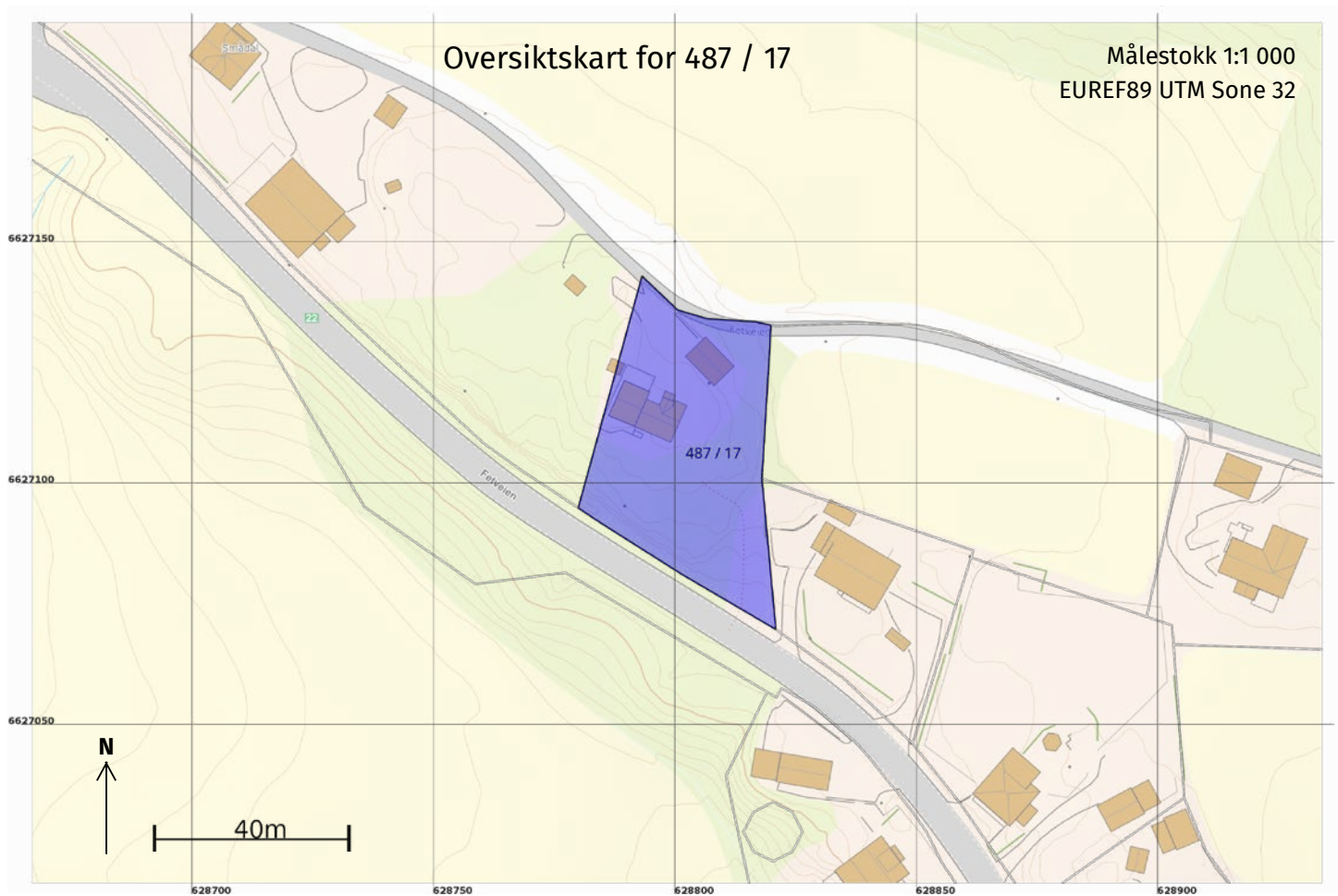
| Forretning                     | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing    | Endret dato | Matrikkelføring     |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|---------------|-------------|---------------------|
| Forretningstype                | Kommunal saksreferanse  |                  |               |             | Signatur            |
| Årsak til feilretting          | Nettadresse (URL)       |                  |               |             | Dato                |
| Årsak til feilretting          | Annen referanse         |                  |               |             |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024              | Tinglyst         |               | 01.01.2024  | smatmynd 01.01.2024 |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: | 3205 - 487/17 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 3030 - 487/17 |             |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020              | Tinglyst         |               | 01.01.2020  | smatmynd 01.01.2020 |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: | 3030 - 487/17 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0227 - 87/17  |             |                     |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Skylddeling                                            | 22.07.1954                                                                                |          |                |              |                                  |
| Skylddeling                                            |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0227 - 87/1    | -1 700       |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0227 - 87/17   | 1 700        |                                  |

| Adresser   |                                    |                          |                              |        |                                    |              |
|------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------|--------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressen<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser                            | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Fetveien                           | 4050                     | 2734                         |        | Grunnkrets: 1905 Indre Enebakkeset | Nei          |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32          |        | Stemmekrets: 17 Dalen              |              |
|            |                                    |                          | 6627113                      | 628793 | Kirkesokn: 02061202 Dalen          |              |
|            |                                    |                          |                              |        | Postnr.område: 1910 ENEBAKKNESET   |              |
|            |                                    |                          |                              |        | Tettsted:                          |              |

| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                  |                                      |                   |                      |                 |           |            |                |                |     |    |                              |  |
|---------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------|------------|----------------|----------------|-----|----|------------------------------|--|
| Bygningsnr:                                       |                  | 150 401 879                          |                   | Bebygd areal:        |                 | 0         |            | Ant. boliger:  |                | 0   |    | Datoer                       |  |
| Løpenr:                                           |                  |                                      |                   | Bruksareal bolig:    |                 | 0         |            | Ant. etasjer:  |                | 1   |    | Rammetillatelse:             |  |
| Repr.punkt:                                       |                  | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 |                   | Bruksareal annet:    |                 | 72        |            | Vannforsyning: |                |     |    | Igangsettingstillatelse:     |  |
|                                                   |                  | Nord: 6627113 Øst: 628793            |                   | Bruksareal totalt:   |                 | 72        |            | Avløp:         |                |     |    | Tatt i bruk:                 |  |
| Bygningsendringskode:                             |                  |                                      |                   | Bruttoareal bolig:   |                 | 0         |            | Har heis:      |                | Nei |    | Midlertidig brukstillatelse: |  |
| Bygningstype:                                     |                  | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol        |                   | Bruttoareal annet:   |                 | 0         |            |                |                |     |    | Ferdigattest:                |  |
| Næringsgruppe:                                    |                  | Annet som ikke er næring             |                   | Bruttoareal totalt:  |                 | 0         |            |                |                |     |    |                              |  |
| Bygningsstatus:                                   |                  | Tatt i bruk                          |                   | Alternativt areal:   |                 | 0         |            |                |                |     |    |                              |  |
| Energikilder:                                     |                  |                                      |                   | Alternativt areal 2: |                 | 0         |            |                |                |     |    |                              |  |
| Oppvarming:                                       |                  |                                      |                   |                      |                 |           |            |                |                |     |    |                              |  |
| Etasjer                                           |                  |                                      |                   |                      |                 |           |            |                |                |     |    |                              |  |
| Etasje                                            | Antall boenheter | BRA bolig                            | BRA annet         | BRA totalt           | BTA bolig       | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal     | Alt. areal 2   |     |    |                              |  |
| H01                                               | 0                | 0                                    | 72                | 72                   | 0               | 0         | 0          | 0              | 0              |     |    |                              |  |
| Bruksenheter                                      |                  |                                      |                   |                      |                 |           |            |                |                |     |    |                              |  |
| Adresse                                           |                  |                                      | Bruksenhetsnummer |                      | Bruksenhetstype |           | Bruksareal | Ant. rom       | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet               |  |
| 4050 Fetveien 2734                                |                  |                                      | H0101             |                      | Fritidsbolig    |           | 72         | 0              | Kjøkken        | 0   | 0  | 487/17                       |  |

|                       |                                      |                      |                 |                |            |                              |                |            |              |                |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|------------|------------------------------|----------------|------------|--------------|----------------|
| Bygningsnr:           | 150 401 887                          | Bebygd areal:        | 0               | Ant. boliger:  | 0          | <u>Datoer</u>                |                |            |              |                |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 0               | Ant. etasjer:  | 1          | Rammetillatelse:             |                |            |              |                |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 29              | Vannforsyning: |            | Igangsettingstillatelse:     |                |            |              |                |
|                       | Nord: 6627126 Øst: 628807            | Bruksareal totalt:   | 29              | Avløp:         |            | Tatt i bruk:                 |                |            |              |                |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0               | Har heis:      | Nei        | Midlertidig brukstillatelse: |                |            |              |                |
| Bygningstype:         | Garasjeuth.anneks til fritidb        | Bruttoareal annet:   |                 |                |            | Ferdigattest:                |                |            |              |                |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0               |                |            |                              |                |            |              |                |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0               |                |            |                              |                |            |              |                |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0               |                |            |                              |                |            |              |                |
| Oppvarming:           |                                      |                      |                 |                |            |                              |                |            |              |                |
| Etasjer               |                                      |                      |                 |                |            |                              |                |            |              |                |
| Etasje                | Antall boenheter                     | BRA bolig            | BRA annet       | BRA totalt     | BTA bolig  | BTA annet                    | BTA totalt     | Alt. areal | Alt. areal 2 |                |
| H01                   | 0                                    | 0                    | 29              | 29             | 0          | 0                            | 0              | 0          | 0            |                |
| Bruksenheter          |                                      |                      |                 |                |            |                              |                |            |              |                |
| Adresse               | Bruksenhetsnummer                    |                      | Bruksenhetstype |                | Bruksareal | Ant. rom                     | Kjøkkentilgang | Bad        | WC           | Matrikkelenhet |
|                       | Unummerert bruksenhet                |                      |                 |                | 0          | 0                            |                | 0          | 0            | 487/17         |

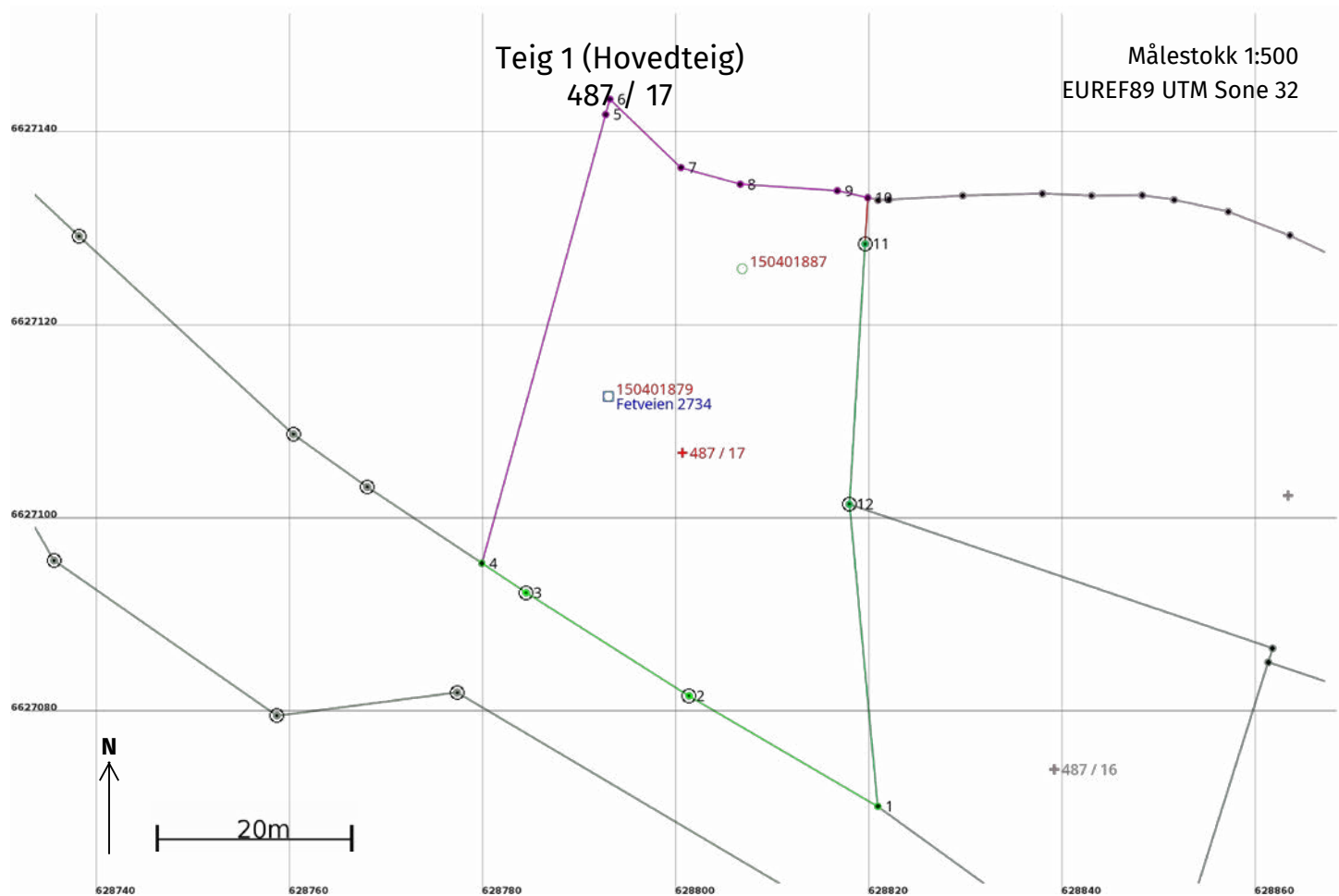


17.05.2025 08:21

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)  
487 / 17

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



17.05.2025 08:21

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 860,7 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6627107 Øst: 628801

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           | Ytre avgrensing                    |                                     |                                                       |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon  | Målemetode                                            | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6627070,55 | 628820,85 | 22,63                              | Umerket                             | 10 Terrengmålt                                        | 10                    |        |
| 2                         | 6627081,99 | 628801,32 | 19,96                              | Offentlig godkjent grensemerke      | 10 Terrengmålt                                        | 10                    |        |
| 3                         | 6627092,67 | 628784,46 | 5,49                               | Offentlig godkjent grensemerke      | 10 Terrengmålt                                        | 10                    |        |
| 4                         | 6627095,72 | 628779,89 | 48,19                              | Umerket                             | 10 Terrengmålt                                        | 10                    |        |
| 5                         | 6627142,18 | 628792,69 | 1,65                               | Umerket                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   |        |
| 6                         | 6627143,77 | 628793,12 | 10,23                              | Umerket                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   |        |
| 7                         | 6627136,68 | 628800,49 | 6,36                               | Umerket                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   |        |
| 8                         | 6627134,96 | 628806,61 | 10,06                              | Umerket                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   |        |
| 9                         | 6627134,29 | 628816,65 | 3,24                               | Umerket                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   |        |
| 10                        | 6627133,57 | 628819,81 | 4,79                               | Umerket                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   |        |
| 11                        | 6627128,79 | 628819,53 | 27,01                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                                        | 13                    | 1000   |
| 12                        | 6627101,83 | 628817,90 | 31,42                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                                        | 13                    |        |

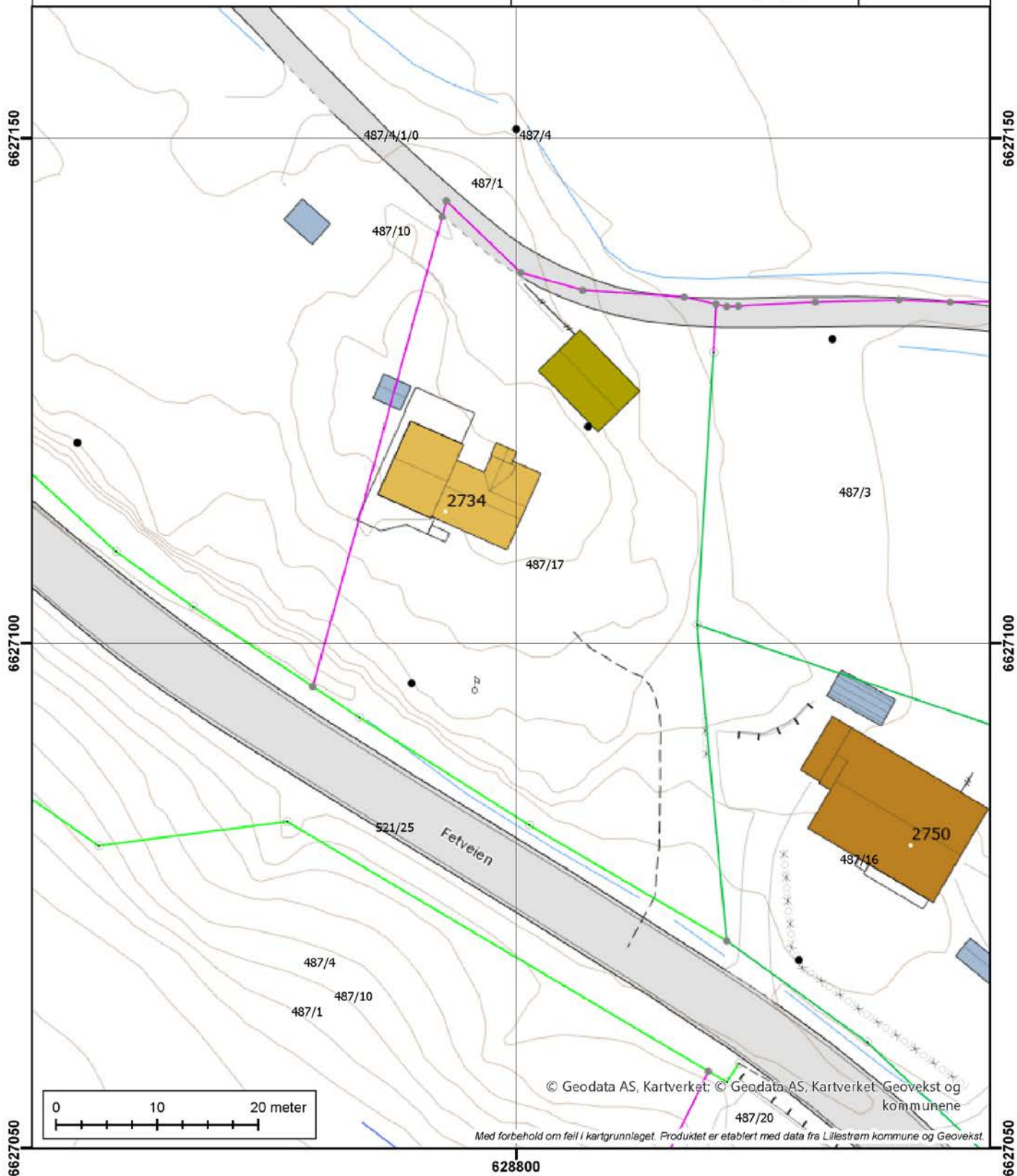
### Tegnforklaring

- |                                                                                                                      |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  Bolig, uthus, landbruk             | <b>Eiendomsgrenser</b> |
|  Fritids-/sesongbosted              |                        |
|  Bygning, annen kjent type          |                        |
|  Bygning uten matrikkelinformasjon  |                        |
|  Andre tiltak                       |                        |
|  Bygning tiltak, endring            |                        |
|  Bygning tiltak, nybygg             |                        |
|  Bygning tiltak, riving             |                        |
|  Samferdsel tiltak                  |                        |
|  Andre tiltakstyper/spesifiseringer |                        |
|  Nøyaktig                         |                        |
|  Middels nøyaktig                 |                        |
|  Mindre nøyaktig                  |                        |
|  Mindre - lite nøyaktig           |                        |
|  Unøyaktig                        |                        |
|  Omtvistet grense                 |                        |
|  Hjelpelinje vannkant             |                        |
|  Hjelpelinje vegkant              |                        |
|  Fiktive hjelpelinjer             |                        |
|  Hjelpelinje punktbeste           |                        |



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 17.05.2025



**Reguleringsplaner under arbeid**

Produsert: 17.05.2025

|                                                             |               |          |     |          |    |          |   |                           |   |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----|----------|----|----------|---|---------------------------|---|
| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt |               |          |     |          |    |          |   | Kilde: Lillestrøm kommune |   |
| Kommunenr                                                   | 3205          | Gårdsnr. | 487 | Bruksnr. | 17 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr.               | 0 |
| Hovedadresse                                                | Fetveien 2734 |          |     |          |    |          |   |                           |   |

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

---

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

---



## Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

|            |                                  |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|----------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3205                             | Gårdsnr. | 487 | Bruksnr. | 17 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Fetveien 2734, 1910 ENEBAKKNESET |          |     |          |    |          |  |             |  |

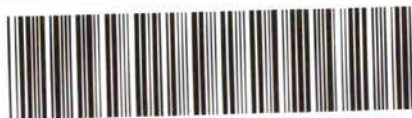
#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Nei |
| Privat septikanlegg | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Doknr: 2313 Tinglyst: 11.02.1994 Emb. 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



# RETTSBOK

FOR

## AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

TINGLYST

11 FEB. 1994

NØRRE ROMERIKE

HØRREDSRETT

DABOKNR:

2313

Den 5. november 1992 ble jordskifterett holdt hos Finn Hexeberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Harald S. Haralstad som enedommer.

Protokollfører: Ingeniør Odd Svarstad.

Sak nr.: 23/1991

|         |                           |                        |
|---------|---------------------------|------------------------|
| Parter: | Tor Garshol               | eier av gnr.87, bnr.13 |
|         | Finn Hexeberg             | eier av gnr.87, bnr.12 |
|         | Statens vegvesen Akershus | eier av rv.22          |

|         |                            |                            |
|---------|----------------------------|----------------------------|
| Naboer: | Toril og Tor Klufterud     | eier av gnr.87, bnr.8,9    |
|         | Ragnar Eriksen             | eier av gnr.87, bnr.1,4,10 |
|         | Regina Myhrer              | eier av gnr.87, bnr.16     |
|         | Hege Berntsen og Jan Hunes | eier av gnr.87, bnr.19     |

Alle eiendommer i Fet kommune.

Saka gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 88 samt makeskifte mellom Statens vegvesen (rv.22) og Tor Garshol (87/13). Spørsmål om eventuell vegrett for gnr.87/8,9.

Til stede: Tor Garshol, Finn Hexeberg, Statens vegvesen v/Atle Alvær, Tor Klufterud, Anna Eriksen møter med skriftlig fullmakt fra Ragnar Eriksen, Regina Myhrer og Jan Hunes.

Rettens formann orienterte om §§ 106-108 i domstolsloven. Ingen kjente til noe som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil.

Rettens formann la fram følgende dokument:

1. Krav om grensegang, datert.19.10.91.

2. Innkalling til saksforberedende møte den 13.august, datert.29.07.92
3. Innkalling til møte idag sendt partene i rek.brev den 26.10.92.

Kartvedlegg med eiendomsgrenser var sendt partene sammen med innkallingen.

Den 13.August 1992 ble det holdt saksforberedende møte. Fra jordskifteretten møtte ingeniør Odd Svarstad. På møtet ble grensene gått opp og målt inn så langt partene var enige om det. Kartvedlegget ( dok.nr.3 ) viser eiendomsgrensene slik partene påviste dem.

Møtet i dag startet med befaring. Grenser og grensepunkter ble påvist. En ble enig om å sette ned et nytt grensepunkt i grensa mellom gnr.87/16 og Rv.22. Videre ønsket eieren av gnr.87/16, Regina Myhrer og eieren av gnr.87/8,9, Tor Klufterud at grensa mot gnr.87/17, eier Svein Smådal ble merket og målt. Jordskiftefunksjonærene vil ta kontakt med Smådal om grensepåvisning.

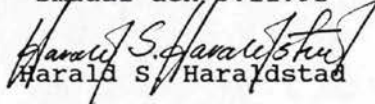
Etter befaringen fortsatte rettsmøtet i huset til Finn Hexeberg. En drøftet spørsmålet om vegrett fra rv.22 og fram til gamle Hølandsvegen.

Partene var enige om at jordskiftedommeren skulle utarbeide forslag til regler for en slik veg. Forslaget vil bli sendt partene i god tid før neste møte.

Saken utsettes. Innkalling til neste møte vil skje i vanlig brev.

Retten hevet

Smådal den 3.11.92

  
Harald S. Haraldstad

Den 2. desember 1993 ble jordskifterett holdt på jordskifterettens kontor.

Rettens formann: Jordskiftedommer Harald S. Haraldstad som enedommer.

Protokollfører: Ingeniør Odd Svarstad.

Sak nr.: 23/1991

I forbindelse med grensemerking og innmåling ba partene også om at det ble gått opp grenser mot andre naboeiendommer. Antall parter er derfor utvidet i forhold til kravet. Endelig partsliste er:

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Parter: Tor Garshol        | eier av gnr.87, bnr.13        |
| Finn Hexeberg              | eier av gnr.87, bnr.12        |
| Regina Myhrer              | eier av gnr.87, bnr.16        |
| Statens vegvesen Akershus  | eier av rv.22                 |
| Toril og Tor Klufferud     | eier av gnr.87, bnr.8,9       |
| Ragnar Eriksen             | eier av gnr.87,<br>bnr.1,4,10 |
| Hege Berntzen og Jan Hunes | eier av gnr.87, bnr.19        |
| Elsa Smaadal               | eier av gnr.87, bnr.17        |

Alle eiendommer i Fet kommune.

Saka gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 88 samt makeskifte mellom Statens vegvesen (rv.22) og Tor Garshol (87/13).

Til stede: Tor Garshol, Finn Hexeberg, Tor Klufferud, Regina Myhrer og Jan Hunes.

Innkalt, men ikke møtt: Ragnar Eriksen, Elsa Smaadal. Eriksen har over telefon meldt fra om at han ikke kommer, men hadde ingen merknader til de grenser som er gått opp.

Statens vegvesen har deltatt på grensefastsettingen mot Rv.22. De ønsket ikke å delta på avslutningsmøtet.

Ingen kjente til forhold som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil.

Til behandling på dette møte er kart og grensebeskrivelse slik at saken kan avsluttes.

Jordskiftedommeren la fram:

4. Brev av 8.7.93 fra jordskifteretten til Garshol, Klufferud og Hexeberg. Oversendelse av forslag til vegregler.
5. Innkalling til rettsmøte i dag sendt partene i vanlig brev den 15.10.93.
6. Kart og grensebeskrivelse.

Tor Garshol, Finn Hexeberg og Tor Klufferud opplyste at de siden forrige møte var blitt enige om å begrense saken til de grenser som var gått opp mellom eiendommene. Det vil si at spørsmålet om vegrett og vegregler ikke skal behandles i denne saken.

Dokument nr.6, kart og grensebeskrivelse ble gjennomgått sammen med partene.

Ingen hadde merknader.

**Jordskiftekostnader.**

Jordskiftekostnader i alt er kr.5 115.

Kostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jfr. § 76 i jordskifteloven. Retten har etter beste skjønn fordelt kostnadene slik:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Tor Garshol skal betale: | kr. 1 700 |
| Har betalt forskudd:     | kr. 2 000 |
| Tilgode:                 | kr. 300   |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Finn Hexeberg skal betale:            | kr. 800   |
| Regina Myhrer skal betale:            | kr. 315   |
| Toril og Tor Klufferud skal betale:   | kr. 800   |
| Statens vegvesen, Akershus Vegkontor: | kr. 1 500 |

Beløpene forfaller til betaling 15 - femten - dager fra forkynning.

Den tinglyste utskrift av rettsboka skal oppbevares hos eieren av gnr.87/12 til felles bruk for interesserte parter.

**Forkynning.**

Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka sendes partene i rekommandert brev.

**Avslutning av saka.**

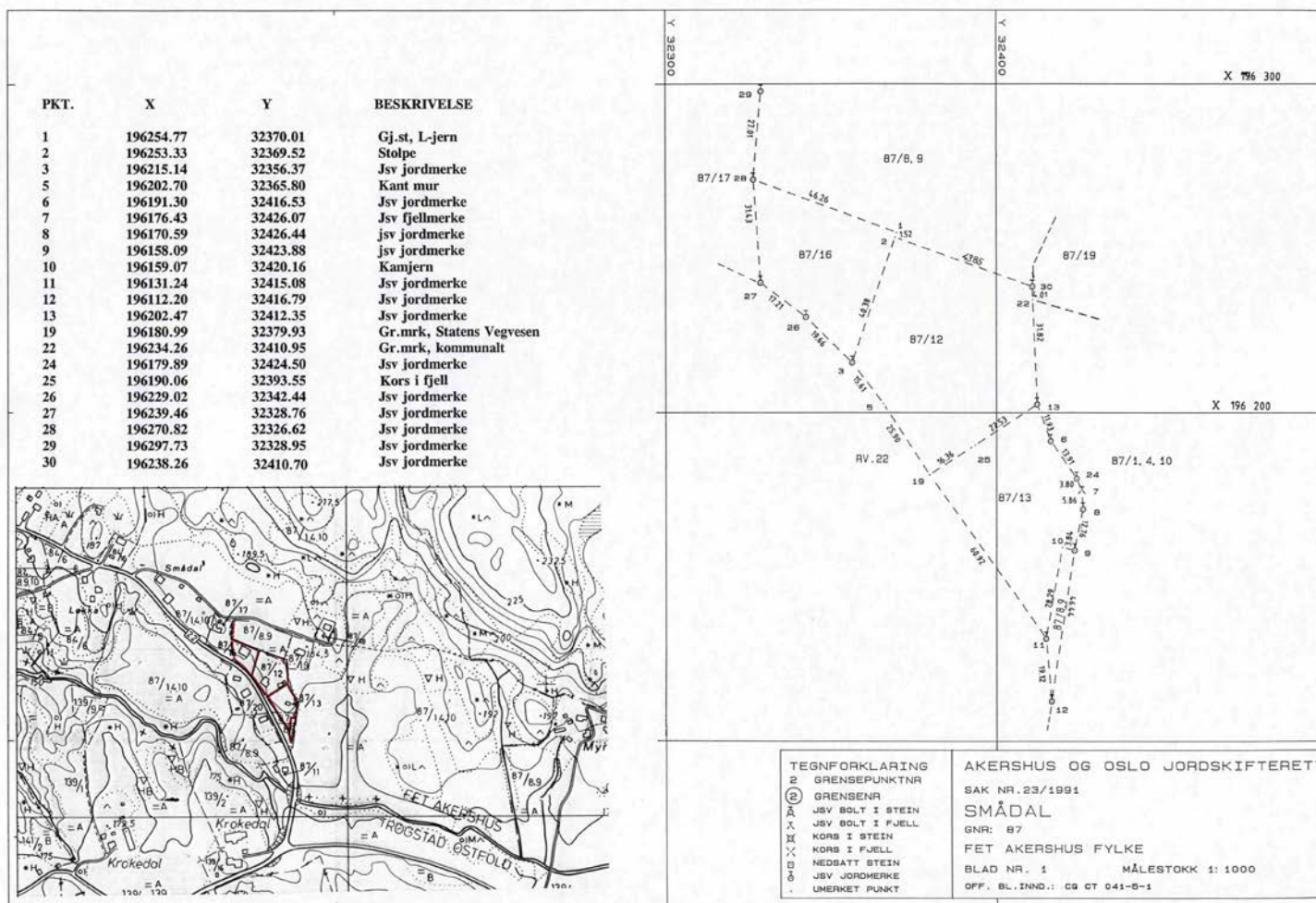
Jordskiftedommeren orienterte om ankereglene.

Ingen hadde merknader til at saka ble avsluttet.

Retten hevet  
Lillestrøm den 2.12.93

*Harald S. Haraldstad*  
Harald S. Haraldstad





Nr. 147 a

PÅ LAGER: SEM &amp; STENERSSEN A/S, OSLO

9.53

Finansdepartementets formular

Dnr. 3664/1954. Dagbokført 22/7 1954.

Henvisning:

J.nr. ....

Kart. ....

Tekst 683

## Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>

Fre dag den 4/6 1954 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Smaadahl gr.nr. 32 br.nr. 1

av skyld mark 0,70 i Enebakk herred.

Forretningen er forlangt av H. Smådahl

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Henry Lund

Jørgen Taae

Asbj. Lybæk

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:<sup>3)</sup> alle

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>

Av partene: Hjemmelsinehaveren

Av naboer: Ansæes unødvendig å innkalle

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>
<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning." den 19 N. N.

<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

<sup>5)</sup> Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Delet begynner i tomtens vestlige hjørne ved riksveg, merket med kryss i fjell, - og går i nordøstlig retning 41,50 m. til kryss i fjell. Herfra går delet i østlig retning 28,00 m. til delgjerdet mot Krokeda, og følger dette 30,50 m. til delet mot Fredly og følger dette 31,00 m. til riksveg, - og videre langs riksveg 51,00 m. tilbake til utgangspunktet.

Parsellen skal anvendes til: <sup>1)</sup> Byggetomt

Skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,69 De fraskilte del er gitt  
bruksnavn: <sup>2)</sup> "Furulund"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at skal besørge  
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

*Furulund*  
*Folgen Taage* *Stigjörn Lybäck*  
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

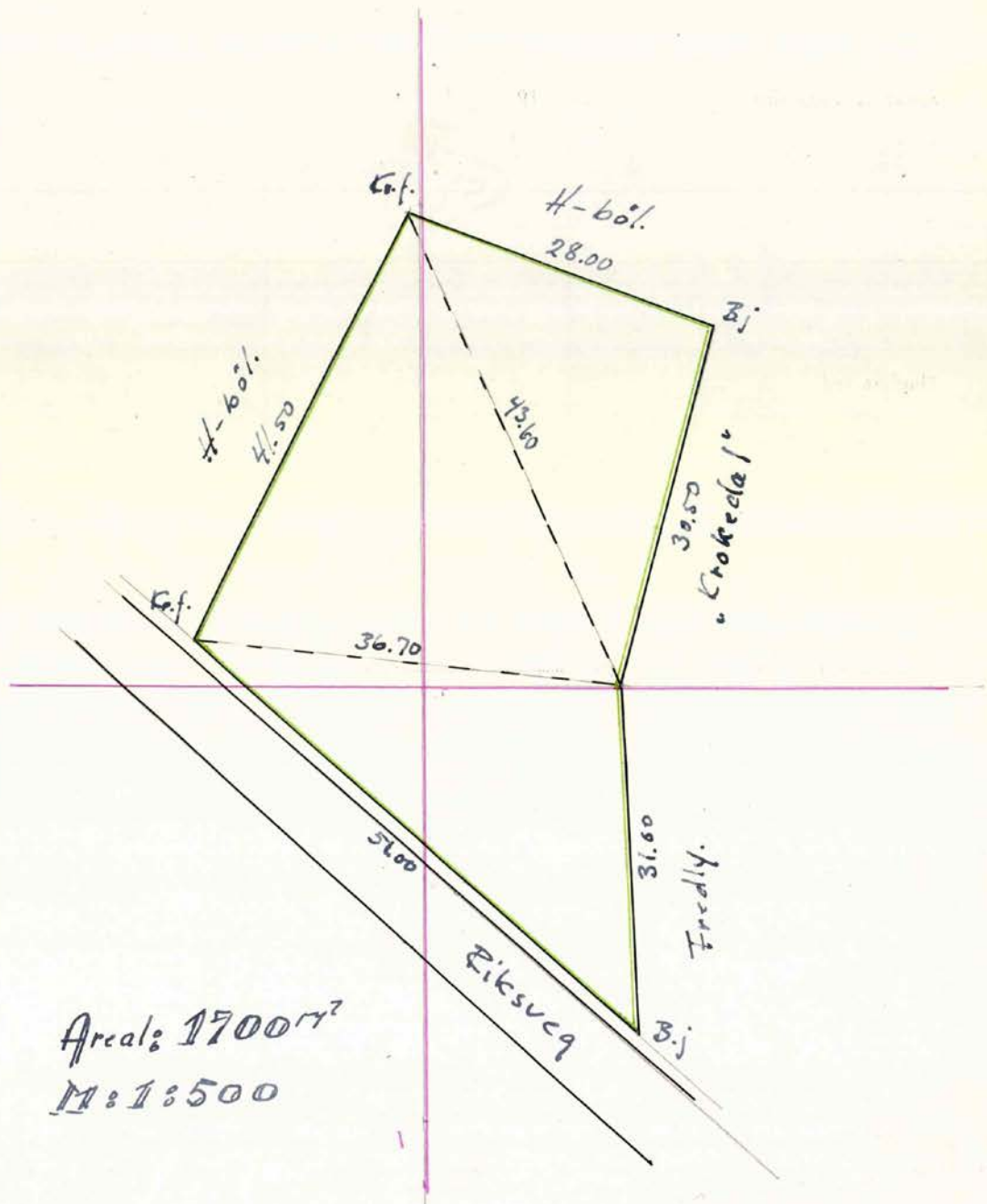
*K. J. Frødenfeldt*  
Karl Johan Frødenfeldt

<sup>1)</sup> Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. Furulund av gr.nr. 32 br.nr. 1  
Smaadal i ENEØKK.  
(eiendommens navn)



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

Den.....fraskilte del.....har fått gr.nr. 32.....br.nr. 17.....



14.08.2025

**Matrikkel: 3205/487/17/0/0**

**Adresse: Fetveien 2734, 1910 ENEBAKKNESET**

| Dato siste feiing |
|-------------------|
| 10.11.2020        |

| Dato siste tilsyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28.06.2018 – med avvik<br><br>Avvik 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt<br>Kommentar Under tilsynet oppdaget vi hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet. Det ble også oppdaget sprekker i de indre elementene i skorsteinen. Dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6<br><br>Avvik 2 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt<br>Kommentar Plate av ubrennbart materiale på gulv foran ildstedet er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen.<br>Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6 |

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474

Lørenskog

Telefon 67 91 04 00

E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på

[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

*Ved brann og ulykker, ring 110*

Org.nr.: NO 976 634 438



Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivarettatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no).

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost [hege.halden@nrbr.no](mailto:hege.halden@nrbr.no)

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

---

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

*Ved brann og ulykker, ring 110*  
Org.nr.: NO 976 634 438

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0137/25

Adresse: Fetveien 2734, 1910 ENEBAKKNESET, gnr. 487,  
bnr. 17 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.09.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

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

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)