

# Gamle Rovenvei 156

FETSUND

notar



Prisantydning Kr. 6 850 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 159/199 kvm  
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



# Gamle Rovenvei 156

**Attraktiv familievennlig enebolig fra 2012 med dobbelgarasje og flott skjermet hage|Terrasse på 92 kvm |Rolig og landlig**

Adresse	Gamle Rovenvei 156 1900 FETSUND
Prisantydning	Kr 6 850 000,-
Omkostninger	Kr 190 240,-
Totalpris	Kr 7 040 240,-
BRA-i/BRA Total	159/199 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2012
Soverom	4

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Gamle Rovenvei 156 - Attraktiv familievennlig enebolig beliggende i rolig og naturskjønne omgivelser. Boligen ligger på en flott opparbeidet tomt med gressplen, hekk og beplantninger inntil skogkanten.

Eiendommen har romslig gårds plass med gode parkeringsmuligheter, samt frittstående dobbelgarasje med portåpner, lys og strøm. Her er det god plass til både biler og ekstra lagring. Kort kjøretur til Fetsund sentrum, Lillestrøm sentrum og kort vei til barnehage, skoler og kollektiv transport.

- Enebolig over to plan
- Flott opparbeidet tomt på 953 kvm
- Usjenert terrasse på 92 kvm
- Hyggelig stue med gode vindusflater og vedovn
- Moderne kjøkken med spise plass
- 4 soverom -To bad/vaskerom
- Nærhet til barnehager og skoler

Velkommen

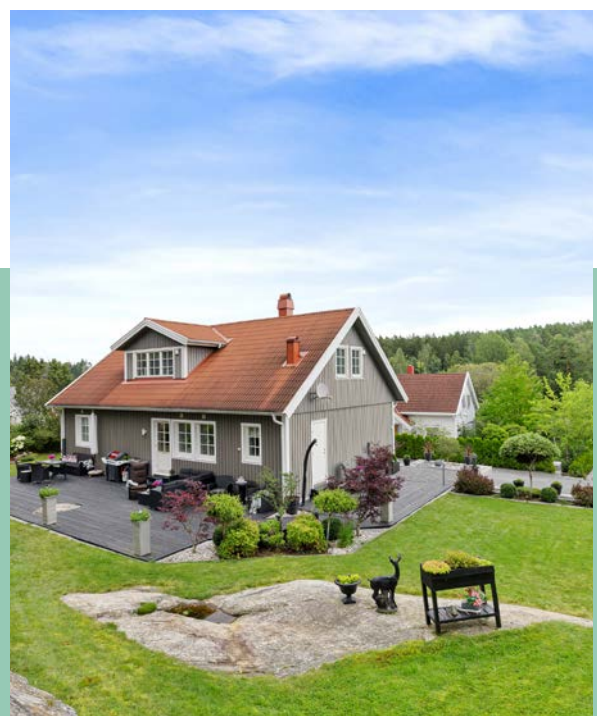
## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner  
464 20 400 / stian@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	115

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









ene.





















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et naturskjønt og landlig boligområde på Roven, ca. 5 km. fra Fetsund sentrum. Fra boligen er det nærhet til barnehager og daglige servicetilbud, samt skolebussordning til barne- og ungdomsskole.

Roven grendehus med forskjellige arrangementer, aktiviteter og utleie av lokaler ligger på andre siden av veien.

Fet kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. Boligen ligger kort vei fra fine tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett. Det er kort vei til Heia idrettspark.

Fetsund lenser (ca. 5 km.) er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Kort vei til Sørumsand med kjøpesenter som kan friste med et variert utvalg av butikker og servicetilbud. I Sørumsand kan dagligvarehandelen gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fet sentrum bl.a. vinmonopol, apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud.

Kort vei til Sørumsand med kjøpesenter som kan friste med et variert utvalg av butikker og servicetilbud. I Sørumsand kan dagligvarehandelen gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Extra. Det er en kort kjøretur til Lillestrøm og Strømmen Storsenter med over 200 butikker.

Fra eiendommen er det kort vei til Engebakken og Ramstadskogen barnehage, Riddersand barneskole og Østersund ungdomsskole. Romerike har flere barnehager, skoler, videregående skoler, og OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Gamle Rovenvei 156, 1900 FETSUND

### OPPDRAGSNUMMER

23-0185/25

### SELGER

Svein Åge Skovli  
Lene Skovli

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 429, bruksnummer 37, , ideell andel 1/1.  
i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav C.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: 17837 kWh i 2024.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 954 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 953,5 kvm.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 31.07.2025. utført av Jo Henrik Stigen.

### BYGGEÅR

2012

### BYGGEMÅTE

Enebolig med saltak tekket med takplater. 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+1-lags glass. En malt ytterdør med glassfelt. 3lags isolerglass terrassedør fra 2012. Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater, garasjeport, lys og strøm.

TG2 fra tilstandsrapporten:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Med takvinkelen over 27 grader eller mer skal det monteres snøfangere. Iflg. tegninger er takvinkel 38grader. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Det er værslitt kledning på sørveggen. Sørveggen bør behandles.

Dører:

Terrassedør tar i karm.

Krypkjeller:

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

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp.

Bad 1.etasje-

Overflater vegger og himling: Det er registrert hull i baderomsplater i dusjsjonen etter tidligere festeanordning. Fuktsikret med silikon.

Kjøkken-

Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. - Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

TG3 fra tilstandsrapporten:

Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Legging av gulv Avløp/rør, sluk osv ble levert av hus leverandør (ny bygg bad).

Arbeid utført av Malermesteren Østlandet AS.

Punkt 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.

Punkt 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Punkt 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.  
Vann tilførsel til bad, avløp levert av hus leverandør.  
Arbeid utført av Frode Wangen.

Punkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.  
Strøm 2etg. Resten levert av hus leverandør. Arbeid utført av Skedsmo Elektro AS.

Punkt 11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Punkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/  
egeninnsats/dugnad.  
Kun terrasse og garasje.

Punkt 18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja.  
2 etasje er innredet som egen innsats, grunnet ny regel blir tegninger, papirer sendt inn til kommunen for godkjenning (Disse reglene var ikke når 2.etg. Ble bygget).

Punkt 18.1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Tilleggskommentar:

Tegninger og papirer ang. 2etg. Vil bli sendt inn fortløpende for godkjenning hos kommunen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Bad 2. etasje bygget august 2019.
- Legging av membran/belegg utført av Malemesteren Østlandet AS.
- Rør utført av Frode Wangen (avløp levert med huset).
- Strøm, utført av Skedsmo Elektro AS.
- Garasje bygget 2015.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse i henhold til kommuneplan.

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

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming med panelovn på badet i 2. etasje, radiatorer, gulvvarme på badet i 1. etasje samt fyring med ved.

NIBE F750 er en avtrekksvarmepumpe i multisystem, som integrerer oppvarming, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning i én samlet enhet.

Anlegg med automatsikringer.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i dobbelgarasje, samt flere oppstillingsplasser på gårdsplassen.

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

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 4 min med bil  
Sørumsand barnehage (1-5 år) 6 min med bil

Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 7 min med bil

#### **SKOLEKRETS**

Riddersand skole (1-7 kl.) 7 min med bil

Sørumsand skole (1-7 kl.) 7 min med bil

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 10 min med bil

Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min med bil

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min med bil

Sørumsand videregående skole 7 min med bil

Lillestrøm videregående skole 17 min med bil

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Tofsrud bussholdeplass 5 min gange - Linje 326

Svingen tog stasjon 4 min med bil - Linje R14

Oslo Gardermoen 38 min med bil

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på bolig Gamle Rovenvei 156, datert 20.02.2012.

Planløsningen i 2. etasje avviker fra de opprinnelige byggetegningene, særlig når det gjelder plassering av vegger og størrelsen på rommene. Selger har sendt inn oppdaterte tegninger og dokumentasjon til kommunen for godkjenning. Dersom kommunen ikke godkjenner endringene, er dette kjøpers risiko og ansvar (ifølge takstmann blir det godkjent). For øvrig samsvarer boligens innredning godt med de tegningene som presenteres i prospektet.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

20.02.2012.

#### **INNHold**

1.etasje: Kjøkken, Bad, Vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Stue.

2.etasje: Bad, Stue, Soverom, Soverom 2.

#### **STANDARD**

##### **ENTRÉ**

Velkommen inn til en romslig og lys entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy, samt oppbevaring i praktiske møbler. Den åpne løsningen med trappen gir et luftig preg. Entréen binder hjemmet naturlig sammen og leder deg videre inn til de øvrige oppholdsrommene.

##### **STUE/SPISESTUE**

Stuen fremstår som romslig og lys med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass, noe som gjør rommet svært anvendelig. Den moderne vedovnen skaper en lun atmosfære på kalde dager, og bidrar samtidig til å senke oppvarmingskostnadene. Rommet har en god planløsning med åpen forbindelse mot kjøkkenet, noe som gir en sosial helhet. Dette er et flott samlingspunkt for familie og venner. Fra stue til en platting med adkomst til hage.

##### **TERRASSE**

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse rundt huset som gir gode muligheter for både solrike dager og hyggelige sammenkomster utendørs.

Terrassen er på hele på 92 kvm

## STUE 2.ETASJE

I andre etasje finner du en koselig stue som gir ekstra plass til avslapning eller lek. Rommet har skråtak og vinduer som slipper inn godt med lys, og sammen med de lyse overflatene skapes en luftig og behagelig atmosfære. Perfekt som TV-stue, hobbyrom eller et hyggelig oppholdsrom for både små og store.

## KJØKKEN

Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med stilrene, mørke fronter og laminert benkeplate. Praktisk sitteplass ved vinduet gir en hyggelig frokostkrok med naturlig lysinnslipp. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp, samt ventilator over kokeplassen. Mellom benk og overskap er det skylleplate som er lett å rengjøre.

## BAD/WC/VASKEROM

### Bad 1.etasje

Badet er delikat innredet med baderomsplater på vegger, og gulvbelegg med behagelig gulvvarme som gir ekstra komfort.

Moderne baderomsinnredning med god skaplass, servant, speil og lys med stikk og et dusjkabinett. Vindu som gir godt med naturlig lys, samt downlights i himling

### Bad 2.etasje

Flott bad med moderne baderomsplater, downlights i himling og pent gulvbelegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med møbel og speil, samt toalett.

### Vaskerom

Vaskerommet er praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask og god arbeidsplass. Rommet har både skap- og benkeplass som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her er det lagt til rette for en funksjonell og effektiv hverdag med vask og husarbeid.

## SOVEROM/GADEROBE

### Soverom 1

Hovedsoverommet er lyst og romslig og kan innredes med dobbeltseng, skap og tilhørende møblement. Rommet har gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og rommet har tilgang til et praktisk garderoberom, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

### Soverom 2

Soverommet er lyst og innbydende, med god plass til seng og tilhørende møbler. Rommet har garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass, og gode vinduer som slipper inn mye naturlig lys.

### Soverom i 2.etasje

I denne etasjen finner man ytterligere to soverom hvor begge er av god størrelse med plass til seng, nattbord, og garderobe- eller kommodeinnredning.

Planløsningen i 2. etasje avviker fra de opprinnelige byggetegningene, særlig når det gjelder plassering av vegger og størrelsen på rommene. Selger har sendt inn oppdaterte tegninger og dokumentasjon til kommunen for godkjenning.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess. Stedvis montert downlights.

## HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

## **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: 159 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 199 m<sup>2</sup>

TBA: 159 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Kjøkken, Bad, Vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Stue.

2. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Bad, Stue, Soverom, Soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

## **GARASJE.**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup> Garasje.

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

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 bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 6 850 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 14 788,-

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Beskrivelse av gebyret:

Avløp kr 5 859,55

Renovasjon kr 4 776,00

Vann kr 4 153,35

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.

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 1 374,- pr 2025

### **INFO VANNAVGIFT**

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 57841657 - Stand 251 - Årsavlesning 21.11.2024 - Forbruk 2024: 147.

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 516 000,- som primærbolig for 2026

### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 6 850 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 171 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 190 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 7 040 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### 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:

2002/7210-2/8 26.04.2002 BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/21397-1/8 05.12.2001 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 429 BNR: 36

2020/1578371-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0227 GNR: 29 BNR: 37

2024/302775-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 429 BNR: 37

Servitutter:

2002/7210-1/8 26.04.2002 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 429 BNR: 5

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/524882-1/200 05.07.2011 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 429 BNR: 36

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

## GRUNNBOKSDATO

04.08.2025

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.03.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner  
Epost: stian@notar.no  
Mobil: 464 20 400

### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kollibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette?

Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## **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 bygnings sakkyndig 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 dekningsalg 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  
Ferdigattest  
Tegninger  
Servitutter  
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.

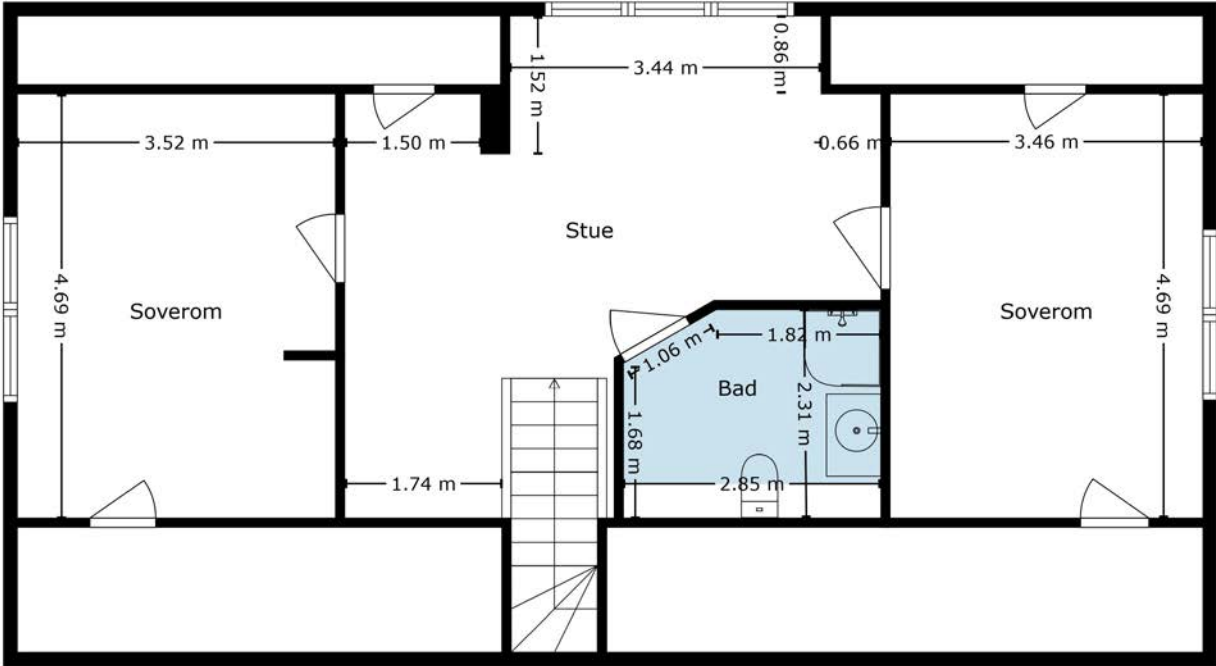
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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



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



# 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

GAMLE ROVENVEI 156

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Kommunale gebyrer

Ferdigattest


Tegninger

Servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Rovenvei 156, 1900 FETSUND

 LILLESTRØM kommune

 # gnr. 429, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 13907-3136

Referansenummer: MV5826

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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:  
Enebolig som er bygget i 2012.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. 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.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. 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 fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

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

## Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takplater. 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+1-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt. 3lags isolerglass terrassedør fra 2012.

Utgang fra stue til en platting med adkomst til hage. Platting med tregulv, størrelse er ca. 92 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonspærre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017. Ingen dokumentasjon

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,6cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og et dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger.

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system fra byggeår og 2019. Øvrige anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg 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.

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene i 2. etasje. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

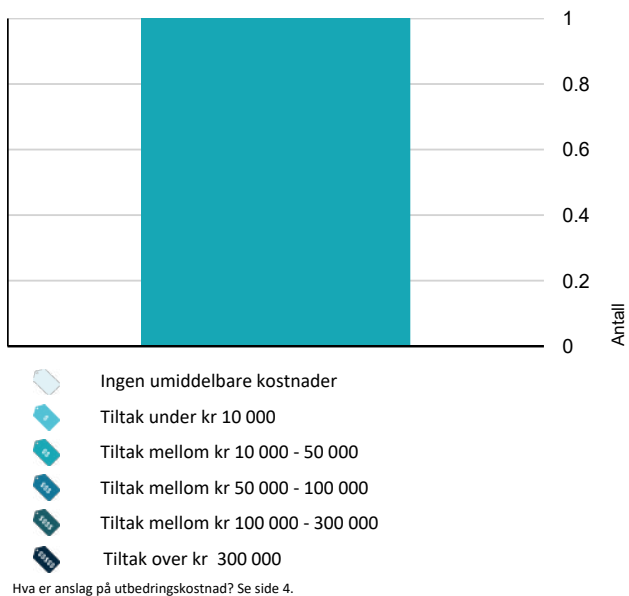
Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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/rekviert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2012

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak som er tekket med takplater. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Med takvinkelen over 27 grader eller mer skal det monteres snøfangere. Iflg. tegninger er takvinkel 38grader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### 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 avvik:

Det er værslitt kledning på sørveggen

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørveggen bør behandles.

# Tilstandsrapport

## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i treverk. Det er en lukket konstruksjon, det er tilgang til kneloft, men disse er det mye løssøre og ikke inspisert. Det er derfor gitt tgiu.

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 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2+1-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

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

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt. 3lags isolerglass terrassedør fra 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør justeres.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en plattform med adkomst til hage. Plattform med tregulv, størrrelse er ca. 92 m2.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. 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.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

# Tilstandsrapport

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

## 1 TG 1 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Stålrør.  
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

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

## 1 TG 2 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 kryp kjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 kryp kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at kryp kjellere er å ansees som en risikokonstruksjon i forhold til fuktighetsproblematikk og bør holdes under observasjon.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017. Ingen dokumentasjon

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og ett dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,6cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk.

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

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger  
Overflatebehandlinger: malte panelplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,6cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og ett dusjkabinett. Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og et dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

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

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

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger

Overflatebehandlinger: malt takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i baderomsplater i dusjsjonen etter tidligere festeanordning. Fuktsikret med silikon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall.

# Tilstandsrapport

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og et dusjkabinett.  
Det er tilkoblet et vannklosett.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.  
Mekanisk avtrekk.

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

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tapetserte vegger  
Overflatebehandlinger: malte takessplater.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg gulv. Det er nilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system fra byggeår og 2019. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. 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 utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

### 1 TG 1 Avløpsrør

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

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

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

### 1 TG 1 Varmtvannstank

NIBE F750 er en avtrekksvarmepumpe i multisystem, som integrerer oppvarming, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning i én samlet enhet.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovn på badet i 2. etasje, radiatorer, gulvvarme på badet i 1. etasje samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## 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 bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

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

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

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

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

**2012 Fra byggeår 1. etg. 2013 2. etg.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

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

Det foreligger en el- kontroll utført av El-Control AS. Utifra at det foreligger el- kontroll på anlegget så settes det ikke noe TG på det elektriske anlegget av Takstingeniør. El- kontrollen legges med i rapporten til gjennomgang av interessenter.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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 røykvarslere.

Lovpålagt røykvarslere 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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 1 Drenering

Ukjent dreneringsløsning, antar fra opprinnelig byggeår.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig

# Tilstandsrapport

vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater, garasjeport, lys og strøm.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

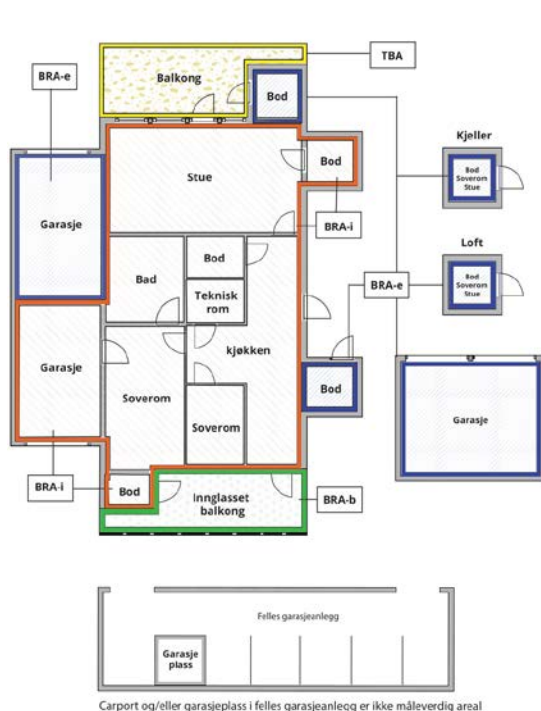
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft							
2. Etasje	58			58		5	63
1. Etasje	101			101	92		101
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>92</b>	<b>5</b>	<b>164</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, Stue, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Stue		
Krypkjeller		Kryperom	

### 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.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene i 2. etasje. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde. Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

### 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		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (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)
Enebolig	155	4
Garasje	0	40

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Svein Åge Skovli og Lene Skovli	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	429	37	0	0	953.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gamle Rovenvei 156

### Hjemmelshaver

Skovli Lene, Skovli Svein Åge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et boligområde nær Fetsund sentrum i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Fet har et rikt kulturliv og en natur som innbyr til friluftsliv.

Boligen ligger i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika.

Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen idrett.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 953,50 m<sup>2</sup>

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Bad 2. etasje bygget august 2019

-Legging av membran/belegg utført av Malemesteren Østlandet AS

-Rør utført av Frode Wangen (avløp levert med huset)

-Strøm, utført av Skedsmo Elektro AS

-Garasje bygget 2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	10.11.2013	Skedsmo Elektro AS	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	25.07.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	31.07.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eier	31.07.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Tegninger	30.08.2011		Fremvist		Nei
Faktura våtromsbelegg	04.07.2019	Malermesteren Østlandet AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	15.01.2012	EVK- Service	Fremvist		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.		Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Fremvist		Nei
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2	05.08.2025	El-Control AS	Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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/MV5826>

## 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



## Hus

*Gamle Rovenvei 156, 1900 Fet*

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 05.08.2025

ID 1377649

**Kunde:** Gamle Rovenvei 156

**Kontroll utført av:** Lasse Berntsen

**Kontrollforetak:** El-Control AS

# Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

## Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	3	4	0	0

## Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	3	4	0	0

## Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

**TG0** **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

**TG1** **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

**TG IU** **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

**TG2** **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

**TG3** **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

# Innledning og konklusjon til rapporten

## Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

## Oppdragsbeskrivelse

Rapporten har en varighet på ett (1) år fra den er utstedte/overlevert, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i denne perioden. Feilaktig eller uriktig informasjon fra oppdragsgiver som har betydning for denne rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar, men eiers. EL-control AS og/eller utførende kontrollør kan således ikke gjøres ansvarlig for eventuelt uavdekkede feil og/eller mangler på kontrollert anlegg. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret.

## Rapportens hoved konklusjoner

Installasjon er bygget i 2012 og Forskrift FEL 1998 med Nek 400 2010 er førende for installasjonen.

Stikkledning/hovedtilførsel er utført som bakkekabel: 3x50mm<sup>2</sup> AL (vanskelig å avlese). Hovedjordelektrode forlagt i kabelgrøft da bolig står på fjellgrunn. Bolig er i all hovedsak slik den ble bygget i 2012. Garasje er ikke ferdigstilt.

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklister fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorlighetsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklisterpunkt i tillegg.

# Grunnleggende opplysninger

## Kontrollforetak

El-Control AS

[post@el-control.no](mailto:post@el-control.no)

[95202054](#)

Sørumsgata 32 , 2004 Lillestrøm

Sertifiseringsnr: 804.16-5526

Utløpsdato: –

IK ansvarlig: Alexander Koxvold

[alexander@el-control.no](mailto:alexander@el-control.no)

[95202054](#)

## Selger

Gamle Rovenvei 156

[sskovli@icloud.com](mailto:sskovli@icloud.com)

[99738871](#)

Gamle Rovenvei 156

1900 Fet

Oppdragsgiver:

Svein Åge Skovli

[sskovli@icloud.com](mailto:sskovli@icloud.com)

[99738871](#)

Gamle Rovenvei 156 , Fet 1900

## Om rapporten

Kontroll dato: 05.08.2025 Rapport er gyldig til 05.08.2026

Sted: Gamle Rovenvei 156 , 1900 Fet

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

## Kontrollør

Lasse Berntsen

[lasse@el-control.no](mailto:lasse@el-control.no)

[90079329](#)

Sertifiseringsnr. 405-2-3 avhending: 804.24-0088

Utløpsdato: 06.02.2030

## Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Fel 98 Nek 2010

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Fel 98  
Nek 2010 (2etg.)

## Habilitetsnivå kontrollør

### Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

TG1

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

05.08.2025 -

## ID 1378074 - [b] Tilkobling av jordelektrode til sikringsskap.

### Kommentar

Jordleder til sikringsskap fra jordelektrode er koblet i "serie" med utjevning til vannrør.



**Bilde 1** Ledninger er festet og påmontert enedehylser etter at bilde er tatt.

### Lokasjon

Sikringsskap

### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## ID 1378285 - [e] Løse kabler

## Kommentar

Tilførsel og hovedjord-leder er ikke festet, men ligger løst under plast.



**Bilde 1** Jordleder fra jordelektrode til sikringskap ligger løst.



**Bilde 2** Tilførselskabel er ikke festet.



**Bilde 3** Garasje: Ikke fagmessig utførelse/ikke ferdigstilt installasjon. Tilførselskabel til garasje og utbelysning garasje (kabel for fast montasje) er ikke festet. Utebelysning er koblet over plugg og portåpner er koblet via skjøtekabel.

## Paragrafer

**FEL § 16. Forgrenere / skjøteuttak er ikke egnet til formålet**

Stikkontakt forgrenere (Skjøtekontakter) det er tatt bildet av er ikke velegnet til formålet. Man skal / bør i utgangspunktet ha faste monterte stikkontakter der elektrisk utstyr benyttes fast tilkoblet over lengre tid.

**FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet**

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

**Lokasjon**

Krypkjeller og garasje.

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## ID 1378329 - [f] Lysrør armatur.



Bilde 1 Eldre lysrør armaturer bør skiftes ut til Led armaturer.

#### Paragrafer

##### Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømrøgning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

#### Lokasjon

Kjøkken.

#### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## ID 1378337 - [e] Utebelysning

## Kommentar

Det er benyttet bevegelig ledning/skjøtekabel for fast installasjon, gjelder ute belysning.



**Bilde 1** Utebelysning: Det er benyttet bevegelig ledning/skjøtekabel for fast installasjon. Kabel ligger også utsatt til (mot skarpt metall).

## Paragrafer

**FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning**

Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

**FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning**

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

## Lokasjon

Ute

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1378341 - [c] Berøringsfare i fordeling.

Kommentar

Det mangler endekappe på samleskinne.



Bilde 1 Det mangler endekappe på samleskinne.

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert / skjermet mot tilfeldig berøring

Lokasjon

Sikringsskap

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1378344 - [f] Frakoblet belysning.

Kommentar

Belysning (innfelt spotter) i tak kjøkken virker ikke/frakoblet.



Bilde 1 Belysning (innfelt spotter) i tak kjøkken virker ikke/frakoblet.

Lokasjon

Kjøkken.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## ID 1378351 - [e] Kabel mot brennbart.

## Kommentar

Kabler ligger mot brennbart. Kabel for spotter er avmantlet utenfor kapsling.



**Bilde 1** Kabel for spotter er avmantlet utenfor kapsling.



**Bilde 2** Kabel/koblingsklemmer ligger mot brennbart (takplater). Spotter kommer med fastmontert ledning og kan i sånn måte ikke kobles på noen annen måte.



**Bilde 3** Takbokser mangler utforingsring, isolasjon ligger så mot ledning.

## Paragrafer

**FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden at elektriske utstyret.**

Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

**FEL § 34, 35 og 36. Skjult anlegg mangler utforingsring**

Boksen i skjult anlegget som det er tatt bilde og beskrevet i avviket mangler utforingsringer. Dette er brudd på montasjeanvisning til produsent pluss at dette kan spre branner eller skape branntilløp pga kravet er fra 1991 i Norge at koblinger som er mot brennbar vegg skal minst ha selvslukkende materiale. Før året 1991 var dette anbefalt men ikke et krav.

**Kapsling mangler bakplate som er selvslukkende mot vegg**

Fra med året 1991 ble det i Norge ulovlig å plassere elektrisk utstyr i kapsling mot brennbar / antennbar vegg uten selvslukkende bakplate på kapslingen rundt elektriske utstyret. Før 1991 var dette tillatt men det er da anbefalt å skifte ut i eldre anlegg for å bedre brann sikkerheten mot brennbare vegger.

**Lokasjon**

2etg. bad, loftstue + soverom.

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	<b>Hus bygget 2012,</b>
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	<b>2 etg. bygget 2013. Garasje 2015.</b>
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	<b>Ja.</b>
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	<b>EVK-Service AS og Skedsmo Elektro AS</b>
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	<b>Nei.</b>
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	<b>Ja.</b>
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	<b>Nei.</b>
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	<b>Ikke det vi vet.</b>
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	<b>Det finnes kursfortegnelse. Denne er oppdatert.</b>
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	<b>Nei.</b>

## Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	<b>Tilstandsgrad: TG1</b> <i>Kommentar: Grunnet at dette er innenfor 50% av forventet levetid.</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%.</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%.</i>
4. Varmekabler	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%.</i>
5. Varmeovner	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%.</i>
6. VVB	
7. Varmepumpe luft til luft	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Dette er luft til vann pumpe. Grunnet forventet levetid har passert med 50%.</i>
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

### TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

# Sjekklistepunkter

<p><b>a. Dokumentasjon</b></p>	<p>OK  <i>Kommentar: Kunde/eier har fremskaffet dokumentasjon for anlegget. Dette gjelder i utgangspunktet fra byggeår og utvidelser 2etg. utført i 2013.</i></p>		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> </td> </tr> </table>		<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>		
<p><b>b. Jording og utjevning</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Hovedjord-elektrode/hoved-jord finnes som ringjord i krypkjeller. Jordforbindelse fra hovedjord til sikringssskap er målt, kontinuitet er målt til 0,02 ohm og funnet ok. Dette er utført som "serie-jord" med utjevning til vannledning. Vannledning er tilkoblet utjevning til jordelektrode via fordeling av vannrør ved varmepumpe. Utjevning fra jord til avløpsrør er tilkoblet jordelektrode i krypkjeller. Høyeste målt kontinuitet til jord er 0,4ohm målt i stikkontakt sov 2 etg. Innenfor krav.</i></p>		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> </td> </tr> </table>		<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>		

### c. Inntak og fordelinger

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

*Kommentar: Tilførsel/stikkledning: Jordkabel, trolig utført som PFXP 4G50mm AL fra byggeår. Spenningsystem IT-230V. Kortslutningsvern: Ikke montert i bolig.*

*Hovedsikring: 3x50A. Overspenningsvern: UC: 385V*

*Lekkstrøm på PEN målt til 0,01mA, OK. Belastningsstrøm: L1= 8A L2= 17A L3= 19A N (Belastning innkoblet: komfyr+ 1stk. plate, kaffemaskin). Fase-spenning: L1-L2= 234V, L2-L3= 236V, L1-L3= 236V. UL1-2-3-UPE= 133V.*

*IK2pmaks målt i sikringssskap= 1,068KA. IK2pmin målt i stikkontakt 2 etg. = 0,168KA. Middels god effektmessig kapasitet i sikringssskap. Lite fysisk plass i sikringssskap.*

*Jordfeil automat K6 løser ut på: 19mA og 16mS, dette er innenfor krav. Jordfeil automat K19 løser ut på: 27mA og 28mS, dette er innenfor krav. Isolasjonsmotstand målt på hovedsikring: 26,7 M ohm, dette er innfor krav.*

*Varmegang: Ingen tegn til varmegang. Varmegang under belastning: Ingen bemerkning.*

#### Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

#### Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

#### Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

### d. Materiell og utstyr

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

*Kommentar: Installasjonen er i liten grad endret siden byggeår 2012 og 2013 (2etg.) og fremstår som forventet med hensyn til alder.*

#### Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

#### Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

#### Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

<p><b>e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Installasjonen er som forventet tatt aldri i betraktning. Det er i all hovedsak skjult forlegning av kabler, på 10 og 15 ampers kurser. Det er rikelig med antall forlagte kurser i boligen. Den elektriske installasjon i garasje er ikke ferdigstilt.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>f. Belysning</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Dimmbare innfelt belysning i 1 etg. er levert av utbygger. Disse er montert direkte i himling med lufting og avstand til brennbart. Det er finnes også utenpåliggende lysarmaturer i stue, kjøkken, gang. Lysrørarmaturer under overskap på kjøkken anbefales byttet til Led armaturer. Innfelt spotter kjøkken er frakoblet. Dimmbare innfelt belysning i hele 2 etg.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 2 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 2 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>g. Elektrisk varme herunder også skjult varme</b></p>	<p>OK</p> <p><i>Kommentar: Varmepumpe fra byggeår vurdert som primære varme for 1 etg. i bolig. i 2etg. finnes veggmonterte olje-radiatorer. Varmekabel i henholdsvis i disse rom: Bad 1 etg 6,3 m2 bygget 2012 348 Watt, vurdert som sekundær varme. Kontrollert med varmekamera, kunne ikke se avvik i forhold til kalde områder eller forlegning. Det finnes varmekabel under dusjkabinett.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

<b>h. Elbil ladeanlegg</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Det finnes ikke opplegg for el-bil. Men det er opplegg m/stikk for motor-varmer på hushjørnet sør/øst .</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0  <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0  <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>j. Ekom</b>	OK <i>Kommentar: Fiber 150/150mbs med wif levert fra Viken fiber 929,- kr/mnd.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0  <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>k. Smarthusløsninger</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0  <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>l. Brannvarsling</b>	OK <i>Kommentar: Trolig optiske røykvarslere i gangsoner 1 etg. og 2 etg. Testet med testknapp, ok. Ikke seriekoblet. 1stk nytt (2025) 6 kg. slukningsapparat/ pulverapparat.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0  <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

<b>m. Diverse</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	

## Analysenivå

### Analysenivå Beskrivelse

- 1 Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
- 2 Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

# Hva er sjablongprising?

## **Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud**

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprisen kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

# **EL-Control**

© EI-Control AS 2025

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0185/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Skovli	Svein Åge Skovli
Gateadresse	
Gamle Rovenvei 156	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 23-0185/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: LS, SÅS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

Initialer selger: LS, SÅS

2

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun terrasse og garasje

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

2 etasje er innredet som egen innsats, grunnet ny regel blir tegninger, papirer sendt inn til kommunen for godkjenning (Disse reglene var ikke når 2.etg. Ble bygget)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Tegninger og papirer ang. 2etg. Vil bli sendt inn fortløpende for godkjenning hos kommunen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtagelse. 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
Lene Skovli	77ba3c02ea3194154f53ae e5b77a515648f54d58	29.07.2025 13:30:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Åge Skovli	e03a1ee2854acfc32b593 2db23fb2b4e13320315	29.07.2025 13:24:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0185/25

- 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

Gamle Rovenvei 156

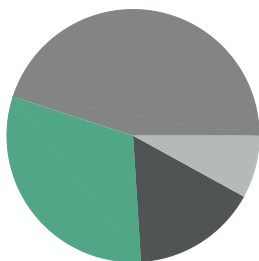
## Offentlig transport

🚏 Tofsrud Linje 326	5 min 🚶 0.5 km
🚉 Svingen stasjon Linje R14	4 min 🚶 2.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	38 min 🚶

## Skoler

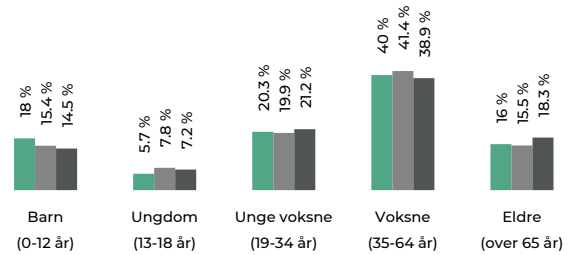
Riddersand skole (1-7 kl.) 389 elever, 22 klasser	7 min 🚶 4.6 km
Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	7 min 🚶 5.7 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	10 min 🚶 6.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	7 min 🚶 4 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	8 min 🚶 6.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	7 min 🚶 6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 🚶 12.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
45% 6-12 år
16% 13-15 år
8% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haga	352	148
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 🚶 2.2 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	6 min 🚶 5.1 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	7 min 🚶 4.5 km

## Dagligvare

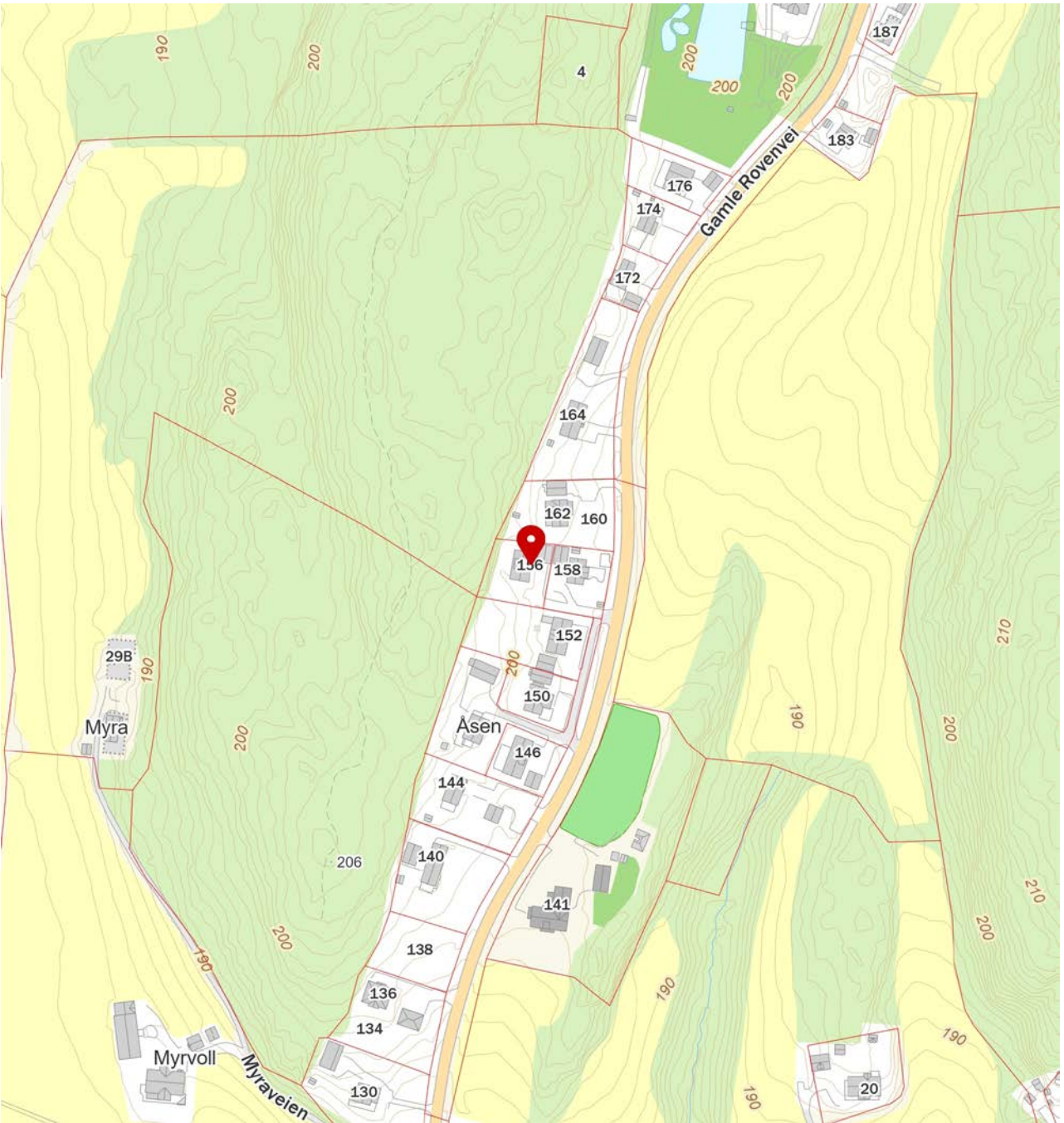
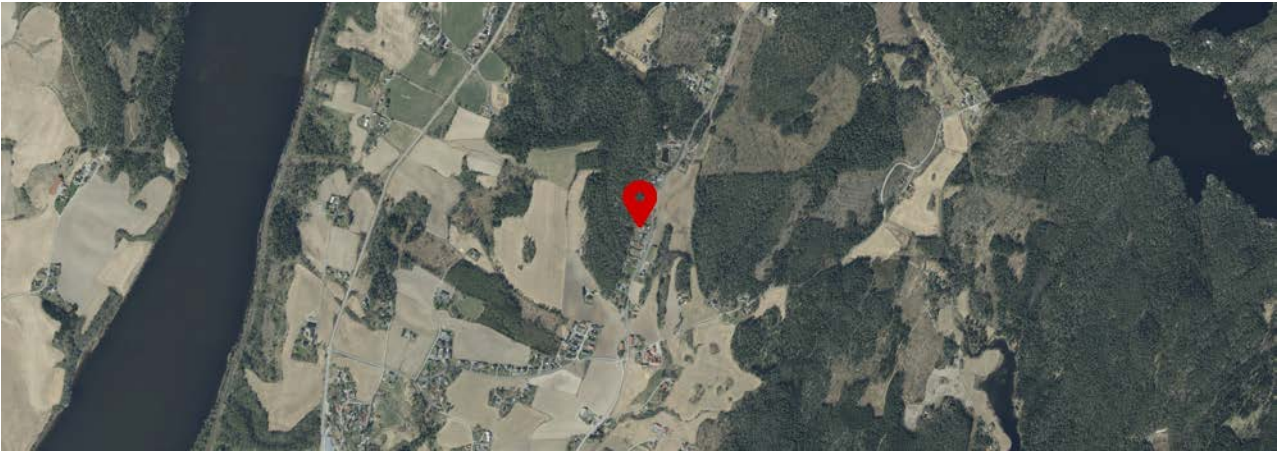
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	6 min 🚶 3.1 km
Rema 1000 Sennerudtoppen	6 min 🚶

## Sport

🏀 Gamle Roven skole, ballplass Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
🏀 Dulpemyra ballplass Ballspill	4 min 🚶 2.4 km
🏊 Spenst Fetsund	8 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	7 min 🚶

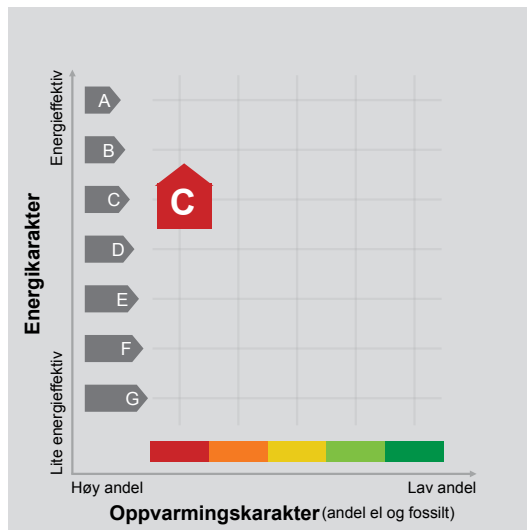


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**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

Adresse	Gamle Rovenvei 156
Postnummer	1900
Sted	FETSUND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300280019
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159705
Dato	25.08.2025



**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. Energebrevet 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 innetemperaturen**

**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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Luft kort og effektivt**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	159
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

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/>.

## 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>)

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).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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 3: 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 kjøleskap 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.



# Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

<b>Kommunenr.</b>	3205	<b>Gårdsnr.</b>	429	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Rovenvei 156, 1900 FETSUND								

### 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
Avløp	5 859,55 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	4 153,35 kr
<b>Sum</b>	<b>14 788,90 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	147 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	5 353,81 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	147 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	7 722,20 kr
					<b>Sum</b>	<b>20 621,69 kr</b>

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. Eiendomsmeglere skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

<b>Kommunenr.</b>	3205	<b>Gårdsnr.</b>	429	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Rovenvet 156, 1900 FETSUND								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57841657	251	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	147

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

**Eiendomsskatt**

Produsert: 28.07.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	37	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Gamle Rovenvei 156								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	1374.00

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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.

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



Alvsbyhus Norge AS  
Ekholtveien 114  
1926 Moss.

**Deres ref./deres dato:**  
/15.02.2012

**Vår ref.:**  
2011/1237/KNHA

**Arkivkode:**  
29/37

**Dato:**  
20.02.2012

---

## **Ferdigattest - bolig på gnr. / bnr. 29 / 37, Gamle Rovenvei 156.**

etter plan- og bygningsloven (pbl) 27. juni 2008 § 21-10

---

Eiendom/adresse: Gamle Rovenvei 156, 1900 Fetsund.	Gnr/bnr. 29/ 37.
Søknad dato: 27.09.11.	Tillatelse dato: 20.10.11.
Tiltakets art: Bolig med en boenhet.	Byggningsnummer: 300280019.
Tiltakshaver: Svein Åge Skovli , Raasokveien 36, 1900 Fetsund.	Ansvarlig søker: Alvsbyhus Norge A/S , Ekholtveien 114, 1526 Moss.

Ansvarlig søker for ovennevnte tiltak har innsendt søknad datert 15.02.12 om ferdigattest for tiltaket. Nødvendig sluttokumentasjon er vedlagt søknaden.

Sluttokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen av 20.10.11 og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl, og at nødvendig kontroll er utført. Det gis derfor ferdigattest for tiltaket med hjemmel i pbl § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

---

<b>Postadresse:</b> Postboks 100 1901 Fetsund	<b>Besøksadresse:</b> Rådhuset, Kirkeveien 85	<b>Organisasjonsnr.:</b> <b>Internett:</b> <b>E-post:</b>	964 949 115 www.fet.kommune.no postmottak@fet.kommune.no	<b>Telefon:</b> 63 88 61 00 <b>Dir. tlf:</b> 63 88 62 69 <b>Telefaks:</b> 63 88 44 05
---	---	---	--	---

Ildsted er ikke installert.

**Klagerett:**

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte melding om klagerett.

**Samfunn og næring**

Arne Felumb  
Fagsjef byggesak

Knut Hauge  
Avdelingsingeniør

**Vedlegg:** Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

**Kopi til:** Brann- og redningsvesen, her.  
Kommunalteknikk , her.  
Sven Åge Skovli, Raasokveien 36, 1900 Fetsund.



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 28.07.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

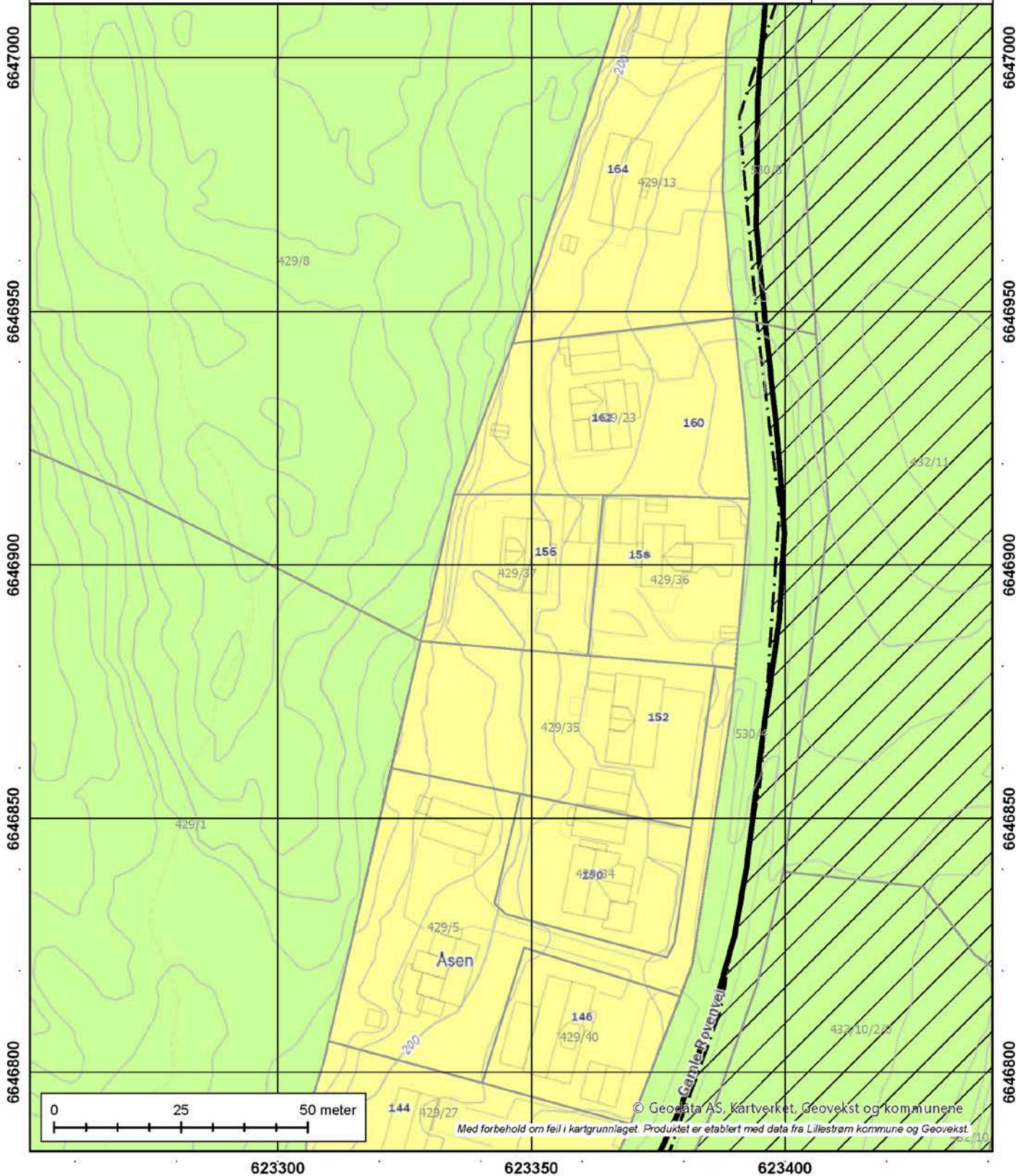
- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone

KpSamferdselLinje

- 1124 - Samlevei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde



**Reguleringsplaner under arbeid**

Produsert: 28.07.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	37	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Gamle Rovenvei 156								

Det er for tiden ingen regulerings saker 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/>

---

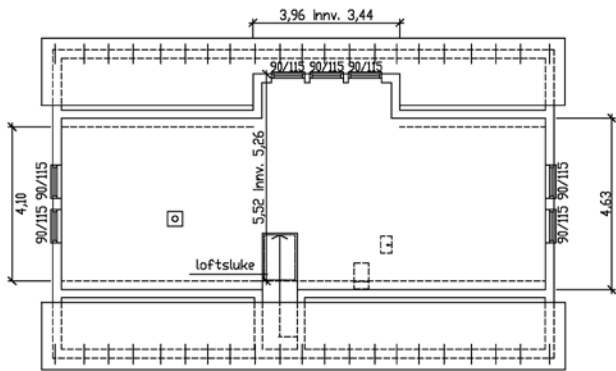
**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER**

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.

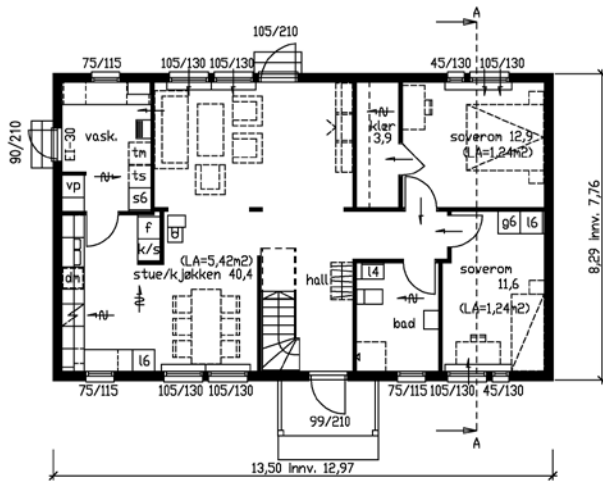
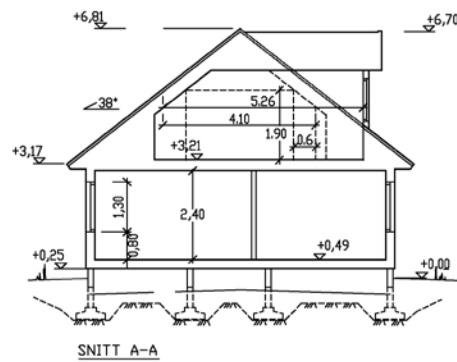
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

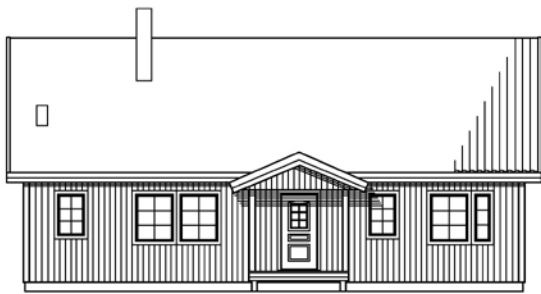
---



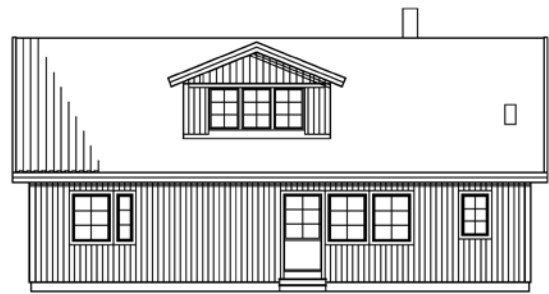
LOFTSPLAN (Leveres ulsølet, loftsluke er medtatt.)



REV.		
		HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00
		Kontroll: ANDERS B. Dato: 30.08.2011
		Tegner: TOM A. Dato: 30.08.2011
Prosjekt: ENEBOLIG ND 101 S 38	BYA: 116 m <sup>2</sup>	Målestokk: 1:100
Byggherre: SVEIN ÅGE & LENE SKOVLI	BTA: 112/173 m <sup>2</sup>	Saksnr:
Byggeplass: GAMLE ROVENVEI 156 G/BNR: 29/37	BRA: 101/158 m <sup>2</sup>	Tegningsnr: 37510
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER (2/2)	Kommune: FET	



FASADE MOT ØST



VEST



SØR



NORD

REV.		
		HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00
		Kontroll: ANDERS B. Dato: 30.08.2011 Tegner: TOM A. Dato: 30.08.2011 <b>IBYCAD</b>
Prosjekt: ENEBOLIG ND 101 S 38	BYA: 116 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: SVEIN ÅGE & LENE SKOVLI	BTA: 112/173 m2	Saksnr:
Byggeplass: GAMLE ROVENVEI 156 G/BNR: 29/37	BRA: 101/158 m2	Tegningsnr: 37510
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER (1/2)		Kommune: FET

**TINGLYST**

26 APR. 2002

Fetsund 12/9 2001

Fet Kommune  
 Teknisk Etat  
 1900 Fetsund

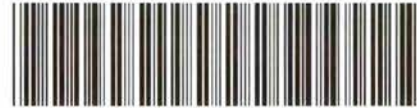
NEDRE ROMERIKE TINGRETT  
 DAGBOKNR.: 7210

Ranveig Lindgård Johansen  
 Steinar Johansen  
 Gamle Rovenvei 148  
 1900 Fetsund

**RETT TIL ADKOMST OVER VÅRES EIENDOM  
 G.nr.29 B.nr.5**

Vi gir Arild Olsen rett til adkomst for 2 boliger fra sin tomt.

G.nr.29 B.nr. 36  
 G.nr. 29 B.nr. 37



Doknr. 7210 Tinglyst: 26.04.2002 Emb. 008  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retten gjelder også for følgende eiendommer:

G.nr. 29 B.nr.34  
 G.nr. 29 B.nr.35

Vegretten omhandler ny opparbeidet tillknytningsveg langs Gamle Rovenvei.

Alle tomteeierne besørger selv nødvendig fremtidig (Fra dags dato) vedlikehold og snørydding.

Alle tomte eierne ( G.nr.29 B.nr.34/35/36 og 37 ) får også tillatelse til felles søppelcontainer plass mot eventuelle kostnader som deles av alle brukerne for en utvidelse av eksisterende godkjent plass.

G.nr.29 B.nr.35  
 LIV KARI ENGEN  
 f. 030846

*Arild her Engen.*

Gjenpartens riktighet  
 bekreftes.  
 TOTENS SPAREBANK

f. 190240

f. 181244

Ranveig L. Johansen  
 Ranveig L. Johansen  
 G.nr. 29 B.nr. 5

Steinar Johansen  
 Steinar Johansen  
 G.nr. 29 B.nr. 5

G.nr. 29 B.nr. 34  
 EDPEN JARLE ECKHOLM / HEIDI H. ECKHOLM  
 f. 281272 f. 190374

*Edpen Eckholm Heidi Eckholm*

G.nr. 29 B.nr. 37  
 ARILD OLSEN  
 f. 111047

*Arild Olsen*

G.nr. 29 B.nr. 36  
 MARIT STUBBRUD EKRE  
 f. 081070

*Marit Stubbrud Ekre*

G.nr. 29 B.nr. 37  
 EIRIK JERNBERG OLSEN (ny eier)  
 f. Eirik Jernberg Olsen 280967

G.nr. 29 B.nr. 36  
 ASBJØRN EKRE  
 f. 300873

*Asbjørn Ekre*

G.nr. 29 B.nr. 37  
 TEA BEATE STUBBRUD (ny eier)  
 f. 131076

*Tea Beate Stubbrud*

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">         Kommune   <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">FET</div> </div> <p><b>Målebrev over</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;">Gnr.</td> <td style="width: 25%;">Bnr.</td> <td style="width: 25%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">37</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">G.m.l. Rovenvei 156</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td colspan="3">954.1 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiendom	29	37			Bruksnavn/adresse				G.m.l. Rovenvei 156			Areal	954.1 m <sup>2</sup>			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;"><b>MÅLEBREV</b></td> <td style="width: 30%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="font-size: 0.8em;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="3">J.nr.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">2/2001</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Målebrev nr.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">44/2001</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.</td> </tr> </table> <p><b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b>        Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>	<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering med grensejustering	J.nr.			2/2001			Målebrev nr.			44/2001			Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																																				
Eiendom	29	37																																					
	Bruksnavn/adresse																																						
	G.m.l. Rovenvei 156																																						
Areal	954.1 m <sup>2</sup>																																						
<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering med grensejustering																																					
J.nr.																																							
2/2001																																							
Målebrev nr.																																							
44/2001																																							
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.																																							

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**


Dato for forretningen	02.11.2001
Rekvirent	Arild Olsen
Bestyrer	Ståle Stormes
Forretning	<p>Kart og delingsforretning over en parsell fradelt Gnr 29, Bnr.36.</p> <p>Den fradelte parsell er gitt Reg.nr. Gnr.29, Bnr.37.</p> <p>Parsellens oppmålte areal er på ca.954.1 kvm.</p>

**Underskrift**

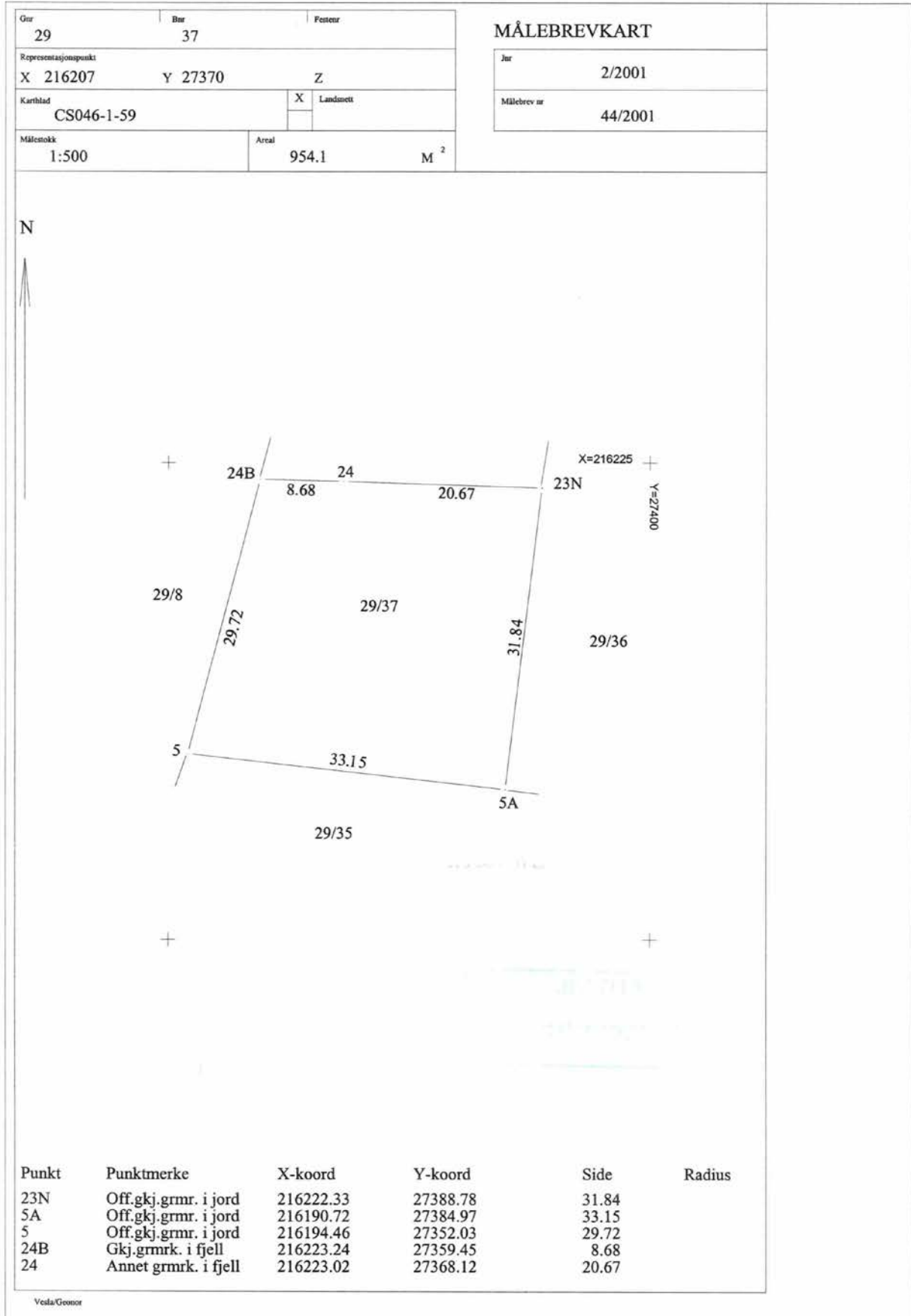
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fetsund	27.11.2001	<i>Ståle Stormes</i> Ståle Stormes	<i>Jane Aastad Hvested</i> Jane Aastad

<p><b>GAB</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">         Registreringsstempel   <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;">           REGISTRERT I G.A.B.            Dato: 21/11-2001 S. Stormes            FET KOMMUNE, OPPMÅLINGSADV.            Løpenr.:         </div> </div>	<p><b>Tinglysing</b> (jf. delingsloven § 4-2)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">         Dagboksstempel   <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TINGLYST</div> <div style="text-align: center;">- 5 DES. 2001</div> <div style="text-align: center;">NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT</div> <div style="text-align: center;">DAGBOKNR.: 21397</div> </div>
---	--

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

  
 Doknr: 21397 Tinglyst: 05.12.2001 Emb. 008  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96





Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppstilt:  
15017337151.....  
org.nr./fødselsnr.



Rett kopi bekreftef

AF

## Veirett til adkomst for Gnr 29 / Bnr 37

Vi gir herved rett til adkomst og graving for V/A og eventuelle andre nødvendige kabler til **Gnr 29 / Bnr 37** over vår tomt **Gnr 29 / Bnr 36**, begge i Fet Kommune.

Veiretten og rett til graving omfatter eksisterende opparbeidet adkomstvei som ligger langs hele sørgrensen av Bnr 36.

Veiretten omfatter felles vedlikehold og snørydding fra dags dato.

Ved eventuell påvirkning på adkomstveien ved utbygging av Gnr 29 / Bnr 37, skal den til enhver tid eier av denne selv stå for kostnaden ved reparasjon til standarden som var før tiltaket.

Fetsund, 1.7.2011

Eiere Gnr 29/ Bnr 36:

Marit Stubbrud Ekre (081070 [REDACTED])

Asbjørn Ekre (300873 [REDACTED])

Eier Gnr 29 / Bnr 37:

Arild Olsen (111047 [REDACTED])



Doknr: 524882 Tinglyst: 05.07.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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: 23-0185/25

Adresse: Gamle Rovenvei 156, 1900 FETSUND, gnr. 429,  
bnr. 37 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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/)