

# Løkenveien 60A

FETSUND

notar



Prisantydning Kr. 5 400 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 137/167 kvm  
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



# Løkenveien 60A

**Familievennlig og hyggelig tomannsbolig med solrik tomt | 5 min til toget | Garasje med hems og el-lader | Barnevennlig**

Adresse	Løkenveien 60A 1900 FETSUND
Prisantydning	Kr 5 400 000,-
Omkostninger	Kr 147 990,-
Totalpris	Kr 5 547 990,-
BRA-i/BRA Total	137/167 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1997
Soverom	4

Stian Berglund v / Notar Romerike har gleden av å presentere en innholdsrik og hyggelig halvpart av tomannsbolig, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Klokkerud ved Fetsund i Lillestrøm kommune. Boligen ligger på riktig side av bommen, og det tar kun 5 min til toget.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene med bl.a nytt og stilrent kjøkken fra 2023, samt varmekabler på bad etablert i 2023, noe som bidrar til økt komfort og en behagelig hverdag.

Boligen byr på en praktisk og familievennlig planløsning med hele 4 soverom og 2 bad, samt lyse og hyggelige oppholdsrom. Solrike uteområder med stor terrasse og hage. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter i garasje med hems, og elbillader med eget sikringskap.

Velkommen

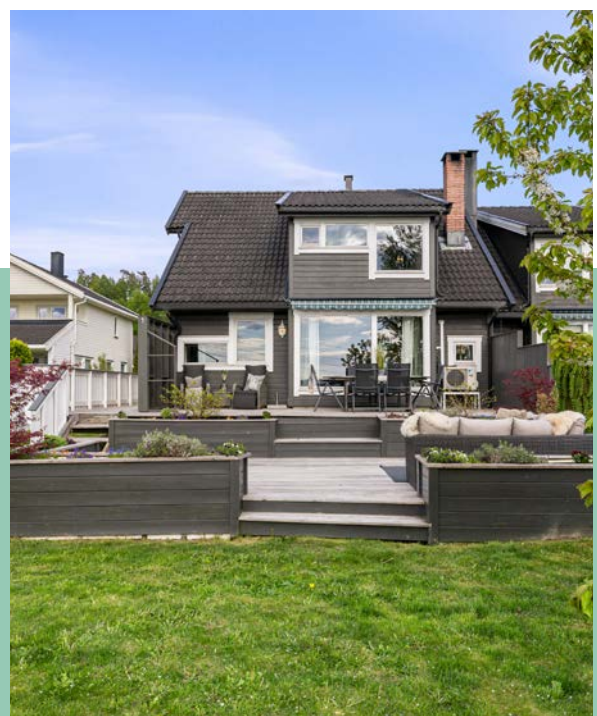
## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Stian Berglund

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	33
Vedlegg	36
Budgivning	107

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen er beliggende i rolige og barnevennlig omgivelser, med kort gangavstand til barnehage, barneskole og offentlig kommunikasjon (buss). Joker Løkenåsen som dekker enkle innkjøpsbehov – åpent alle dager.

Fetsund sentrum byr på de fleste bymessige fasiliteter: Tre gode dagligvarebutikker, kafé, Vinmonopolet, blomsterbutikk, apotek og legesenter. Fetsund sentrum har i tillegg togstasjon med gratis innfartsparkering. Toget tar kun 21 min til Oslo sentrum (Kongsvinger banen). Dersom det er behov for ytterligere servicetilbud er det en kort kjøretur til Lillestrøm, Strømmen og Oslo.

Strømmen Storsenter har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm har et rikt shoppingutvalg og det er også flere gode tilbud i Sørumsand og Aurskog.

Det er flotte rekreasjonsområder i Fet og på Romerike med blant annet Glomma/Fetsund Lenser med muligheter for bading/båtliv/fisking. Varsjøen, Hvaltjern og Tientjern i Garderåsen har også flotte bademuligheter. Hvaltjern skistadion har asfaltert rulleskiløype, snøkanonanlegg, skistadion og skiskytterarena. Videre kan Fetsund friste med blant annet golfbane, treningssenter, svømmehall. Ny håndballhall er under bygging ved Østersund.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, nærmeste holdeplass er Løken Terrasse. Tog fra Svingen (ca 1.9 km unna) tar omtrent 21 minutter til Oslo S.

Fetsund er beliggende sentralt med kort vei til E6-aksen for kommunikasjon til Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser via Rv 35/Rv 2 for kommunikasjon til hele det sentrale Østlandsområdet. Det kan opplyses at det er ca. 11 km til Lillestrøm, ca. 30 km til Oslo og ca. 40 km til Gardermoen.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Løkenveien 60A, 1900 FETSUND

### OPPDRAGSNUMMER

23-0074/26

### SELGER

Hege Hukkelberg Løkken

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 440, bruksnummer 65, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.  
i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var 19773 kWh.  
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.248 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet felles tomt på 1 248 m2.

### SAMEIEBRØK

117/235

### TAKST

Tilstandsrapport datert 21.05.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

### BYGGEÅR

1997

### BYGGEMÅTE

Tomannsbolig oppført i 1997. Bygningen har saltak tekket med takstein. Ytterveggene er utført i trebindingsverk, utvendig kledd med panel. Konstruksjonen er fra byggeåret med ukjent isolasjon og vindspærre. Etasjeskillerne er i tre, med støpt dekke og trebjelkelag.

Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn, med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Forstøtningsmur er av betongstein. Byggegrunnen er ikke kjent.

Eiendommen har en støpt plate på mark og er en kjellerløs konstruksjon, og det er derfor ikke lagt drenerør. Dreneringsforholdene er ikke ytterligere vurdert.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, hvor ett glass er fra 2021. Ytterdøren er malt, og terrassedørene har 2-lags energiglass.

Takkonstruksjonen er et saltak i treverk. Loftet er kun inspisert fra en luke og har ikke gangbart gulv.

Renner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium.

Rundt boligen er det en platting/terrasse med tregulv.

Garasjen er utført med støpt dekke, trekonstruksjon og en saltakskonstruksjon i treverk tekket med takstein. Den har garasjeport, hems, lys og strøm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Taktekingen er alderspreget og har redusert restlevetid

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er avvik:

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindspærre etter datidens byggeskikk.

Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindspærre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:

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

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:

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

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

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er registrert noen skjevheter og stedvis noe knirk.

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

Ved enkel nivellering av :

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

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

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

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det blir opplyst at det lagt flis på eksisterende flis, med påført smøremembran mellom lagene. Denne løsningen kan være fagmessig dersom underlaget er tilstrekkelig rengjort, avrettet og primet, og smøremembranen er kompatibel med begge underlag. I mange tilfeller foreligger det mangelfull dokumentasjon på oppbyggingen, noe som gjør det vanskelig å verifisere at membranen har riktig tykkelse, vedheft og tetthet.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20-25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

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

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

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

Det er observert sprekt flis.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er avvik:

Innebygde badekar krever tilstrekkelig lufting for å sikre uttørring og inspeksjonsmulighet av konstruksjon og rørføringer. Når lufting kun er etablert på én side, blir luftsirkulasjonen begrenset.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20-25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20-25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

· Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Forrige eier viser til en lekkasje fra bad i 2 etg i 2014. Dette skyldes feil med sluk i dusjhjørne. Skaden ble utbedret i 2015.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Alna Elektro

Beskrivelse: Vi har selv lagt fliser, men Alna Elektro har lagt varmekabler.

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

Firmanavn: Alna Elektro

Beskrivelse: Ved oppgradering av kjøkken og ved innstallering av billader i garasjen har Alna Elektro vært innleid til arbeidet

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ja, det er montert i garasjen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Opplysninger gitt av kunde:

-Varmekabler bad lagt 2023 – Alna Elektro (flis på flis så membran er ikke påvirket.

-Kjøkken byttet 2023, inkl Pejd system innført på lys kjøkken – elektrisk utført av Alna Elektro.

-Elbillader installert i garasjen (med eget sikringsskap) – Alna elektro.

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

Eiendommen ligger i et område som består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende uteområder. Eiendommen er regulert til boligformål.

Det foreligger reguleringsbestemmelser for området som tilsier åpen villamessig bebyggelse. Området er tilrettelagt med adkomstvei samt gang- og sykkelvei langs Løkenveien, noe som gir tryggere ferdsel for myke trafikanter.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Lillestrøm kommune og ligger i område avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Det er gjennomført DOK-analyse (offentlig kartgrunnlag) for eiendommen, datert 06.05.2026:

Eiendommen ligger under marin grense, og det er registrert mulighet for marin leire i området.

Det foreligger registreringer i NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser) i området.

Området omfattes av strategisk støykartlegging fra Lillestrøm kommune med registrerte støysoner knyttet til vei.

Det er registrert moderat/lav radonaktomhet i området, slik det er vanlig i store deler av landet.

Det er ikke registrert treff på flomsone, skredfaresone, forurenset grunn eller fredede kulturminner direkte på eiendommen i DOK-analysen.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovner, gulvvarme på badene, kjøkken, stue og entre, vedfyring i stuen, samt varmepumpe.

Bereder er plassert i vaskerom og er på 198 liter og produksjonsår 1997.

Anlegg med automatsikringer.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje med god lagringsplass på hems.

Elbillader installert i garasjen (med eget sikringsskap).

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

Tilknytning vann: Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Løkenveien 60 fra 1998.

På eiendommen foreligger det også:

- Byggetillatelse for varmeanlegg/ildsted og røykkanal fra 1997.
- Vedtak oppføring av terrasse, datert 06.07.1998.
- Byggetillatelse på garasje fra 1998.

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

## INNHold

1. Etasje: Bad, kjøkken, vaskerom, entré, soverom, stue og kott.
2. Etasje: Bad, gang, soverom/stue, 2 boder og 2 soverom.

## STANDARD

### ENTRÉ

Entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Videre åpner boligen seg opp til en lys og romslig gang med moderne fargevalg og gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Praktisk planløsning med god flyt mellom rommene.

### STUE

Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Stuen har peisovn som skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager, samt varmepumpe for energieffektiv oppvarming og et behagelig inneklima året rundt. I tillegg er det gulvvarme som bidrar til ekstra komfort. Stuen har moderne og harmoniske fargevalg som skaper en lun og stilren atmosfære, og det er god plass til både sofagruppe og øvrig møblement.

### TERRASSE

Stor og solrik terrasse på hele 77 kvm med god plass til både spisegruppe, loungeområde og sosiale sammenkomster. Terrassen har adkomst til pent opparbeidet hage med plen og beplantning som skaper en hyggelig og skjermet uteplass. Her kan man nyte gode solforhold og flott utsyn mot grønne omgivelser i rolige og landlige omgivelser. Uteområdet byr på flere naturlige soner for avslapning og aktiviteter.

### KJØKKEN

Stilrent og moderne kjøkken fra 2023 med tidsriktige materialvalg og gjennomført design. Kjøkkeninnredningen har laminert benkeplate og elegant skylleplate mellom over- og underskap som gir et eksklusivt uttrykk. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass, samt praktisk kjøkkenøy med ekstra oppbevaring og sitteplass.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin (ny), integrert komfyr, kombiovn (stekeovn/mikro) medfølger, nedfelt platetopp, ventilator og integrert kombiskap. Det er Plejd-system på kjøkkenbelysning. Det er gulvvarme, men den styres ikke fra Plejd. Fra kjøkkenet er det utgang til hage og platting – perfekt for hyggelige måltider ute i sommerhalvåret.

### BAD/WC/VASKEROM

Bad (1.etasje)

Pent, flislagt bad som er innredet med servant med under- og overskap, speil med belysning, stikkontakt og innebygd badekar med dusjløsning. Vannklosett er skiftet i 2020. Badet har gulvvarme for ekstra komfort, mekanisk avtrekk og vindu som sørger for naturlig lys og gode luftemuligheter.

Bad (2.etasje)

Delikat bad med fliser på gulv og vegger i et tidløst uttrykk. Badet er innredet med moderne servant med underskap, speil med integrert belysning, stikkontakt og dusjkabinett. Det er også tilkoblet vannklosett (service utført i 2026). Badet har gulvvarme som gir ekstra komfort, mekanisk avtrekk og takvindu som sørger for godt lysinnslipp og en luftig atmosfære.

#### Vaskerom

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og tapetserte vegger i lyse fargetoner. Rommet er innredet med overskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, som gir gode løsninger for klesvask og oppbevaring.

Vaskerommet har mekanisk avtrekk og vindu som sørger for naturlig lys og god ventilasjon.

#### SOVEROM/GARDEROBE

##### Soverom 1 (1.etasje)

Romslig og lyst soverom med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverommet har lyse overflater og et behagelig uttrykk som skaper en rolig atmosfære.

Fra soverommet er det adkomst til praktisk kott/walk-in-løsning som gir oppbevaringsmuligheter for klær.

Vindusflate sørger for naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse.

##### Soverom/stue 2

Allsidig rom som i dag benyttes som en hyggelig TV-stue/oppholdsrom, men som også egner seg godt som soverom, kontor eller hobbyrom. Rommet har et behagelig lysinnslipp fra vindusflater som gir en lys og luftig atmosfære, samt god plass til ønsket møblering. De lune fargetonene og den praktiske planløsningen skaper et innbydende rom med flere bruksmuligheter etter behov.

##### Soverom 3

Lyst og romslig soverom med skråtak som gir rommet en lun og sjarmerende atmosfære. Rommet har plass til seng og øvrig møblement, samt lyse overflater og vindusflater som sørger for godt naturlig lysinnslipp.

##### Soverom 4

Lyst og hyggelig soverom med skråtak som gir rommet en lun og koselig atmosfære. Soverommet har fine vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, samt plass til både seng, skrivepult og øvrig møblement. Rommet har en praktisk utforming med flere møbleringsmuligheter og egner seg godt som barnerom, ungdomsrom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Høytrykkslaminat, laminat og fliser. Det er laminat oppe, høytrykkslaminat nede, fliser i gang, bad og vaskerom.

Vegger: Malte tapetserte flater og malt panel.

Himling: Malt panelplater og malt panel.

#### HVITEVARER

Innebygd kjøl/frys, innebygd oppvaskmaskin (ny), stekeovn, kombiovn (stekeovn/mikro) medfølger.

Lys på kjøkken er tilkoblet smartløsningen Plejd (kan fjernstyres), og løsningen kan utvides.

#### 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.

Innbo og løsøre som medfølger:

-Elbillader i garasje - 32 amper. Det er lagt opp eget sikringsskap i garasjen.

-Varmepumpe fra 2018. Siste service var i november 2024.

-Sentralstøvsuger fra 2018. Digital styring (trådløs styring).

#### **AREALER**

BRA - i: 137 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 167 m<sup>2</sup>

TBA: 77 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, vaskerom, entré, soverom, stue, kott.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Bad, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom/stue, bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

#### **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.

Platting/terrasser rundt boligen er ca da det er utfordrende og måle opp. Det er og steinbelagt rundt boligen, men dette er ikke medtatt i arealet for oppmåling ute.

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

Garasje

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 400 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 725,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Herav:

Avløp kr 6 359,66

Feiing kr 555,96

Renovasjon kr 4 217,40

Vann kr 4 592,07

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.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr 18 232,17.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 319 000,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 5 400 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 135 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 147 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 547 990,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2006/342291-1/200 18.07.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

2020/1599588-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0227 GNR: 40 BNR: 65 FNR: 0 SNR: 1

2024/307789-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 440 BNR: 65 FNR: 0 SNR: 1

## GRUNNBOKSDATO

26.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

## POLISENUMMER

7364555

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Vedtektene for Løkenveien 60 A og B regulerer hovedsakelig bruk av seksjonene, fellesarealer, vedlikehold og generelle husregler mellom eierne av tomannsboligen.

Kort oppsummert inneholder vedtektene blant annet:

Fordeling av bruksrett til tomt og uteområder mellom seksjonene 60A og 60B.

Definisjon av hvilke områder som er private og hvilke som er fellesarealer.

Regler for bruk av fellesområder slik at begge seksjonseiere kan benytte disse uten unødvendige hindringer.

Bestemmelser om at installasjoner og tiltak på fellesarealer må godkjennes av begge seksjonseiere.

Ansvar for vedlikehold rundt garasje og uteområder.

Fordeling av oppstillingsplasser og parkering.

Felles ansvar for stell og vedlikehold av grøntområder, inkludert beplantning og frukttrær.

Krav om enighet mellom seksjonseierne ved endringer av fasade, fargevalg eller permanente utvendige installasjoner.

Generelle husregler med henvisning til vanlig folkeskikk og nabohensyn.

Vedtektene ble opprettet i 2022 og det er lagt opp til årlig gjennomgang mellom partene, ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

27.05.2026

#### **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**

Fastpris vederlag kr. 50 000,-(inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## ANDRE FORSIKRINGER

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## VEDLEGG

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklærings skjema  
Vedtekter  
Kommuneplankart m/bestemmelser  
Tegninger  
Energiaattest  
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 nettanonse, 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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble 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.

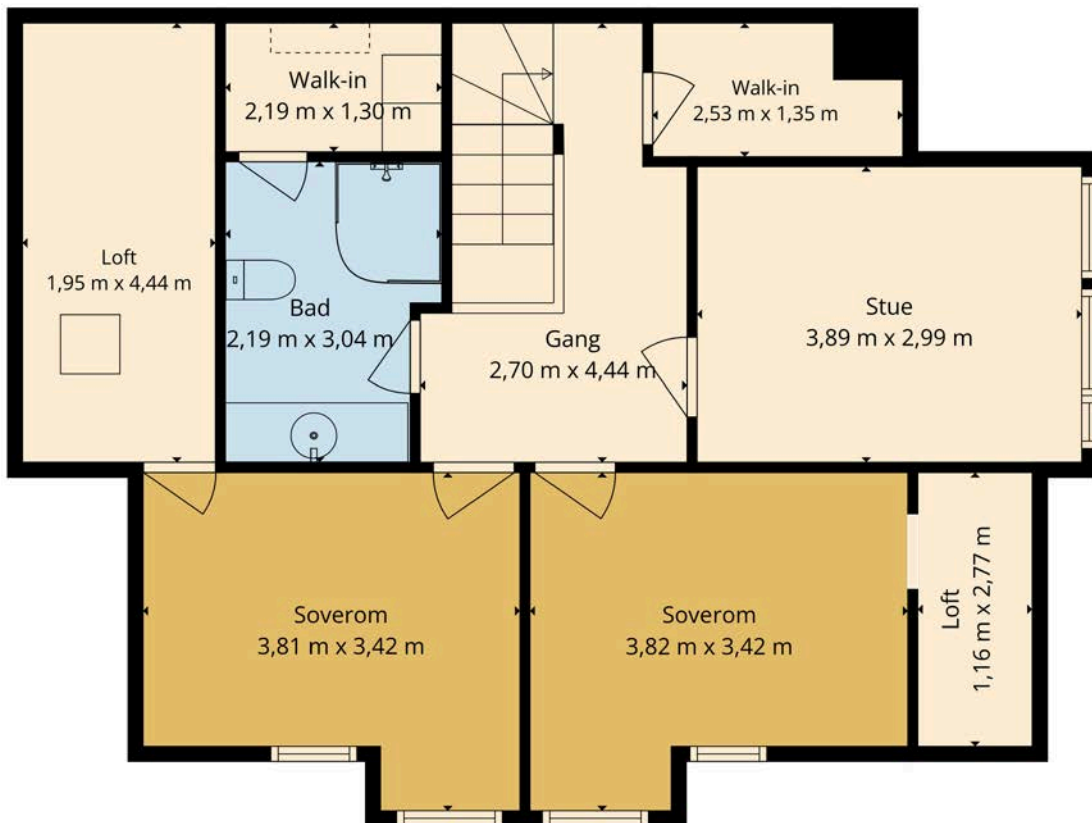
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# 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

# 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

LØKENVEIEN 60A

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Vedtekter

Kommuneplankart m/bestemmelser

Tegninger

Energiattest


Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Løkenveien 60 A, 1900 FETSUND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 440, bnr. 65, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 23.05.2026

Oppdragsnr.: 13907-3667

Eiendomsverdi ref nr: MG2056

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

**NITO**

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Tomannsbolig som er bygget i 1997.

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.

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

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.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Ett glass er fra 2021.

Malt ytterdør. Terrassedører med 2-lags energiglass.

Platting/terrasse rundt boligen med tregulv er på ca. 77m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv(høytrykkslaminat) og fliser. Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel Overflatebehandling himling: Malt panelplater og malt panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

Det er etablert ildsted i stuen.

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett dusjkabnett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett(service 2026).

Mekanisk avtrekk.

#### Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar. Det er nivilert fra terskel til innebygd badekar og det ble målt 1,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett(fra 2020).

Mekanisk avtrekk.

#### Vaskerom

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

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

Bereder er plassert i vaskerom og er på 198 liter og produksjonsår 1997

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, kjøkken, stue og entre, fying med ved samt varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

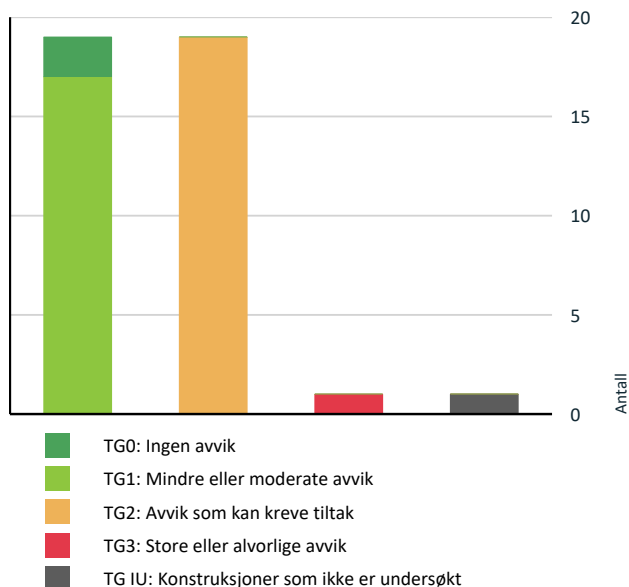
[Gå til side](#)

## Lovlighet

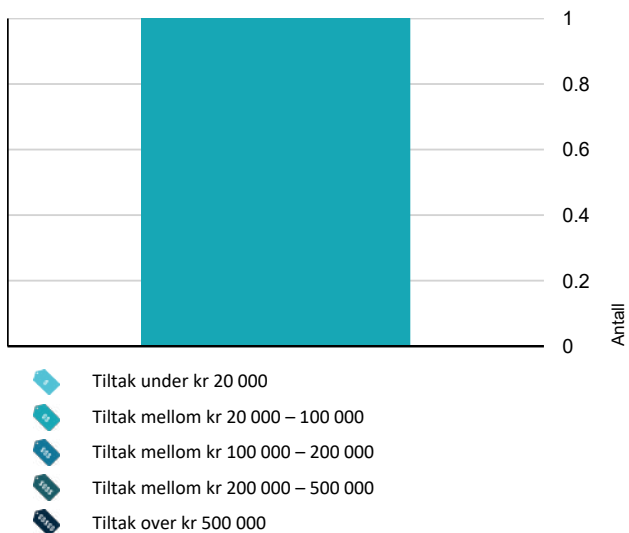
[Gå til side](#)

# 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.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1997

### 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*

#### Beskrivelse

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

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, takteking 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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Taktekingen er alderspreget og har redusert restlevetid

#### Konsekvens/tiltak

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

Alderspreget tekking

Konsekvens:

Alderspreget tekking gir redusert sikkerhet mot fukt- og vanninntrengning. Risikoen for lekkasjer øker, særlig ved kraftig nedbør, snøsmelting og isdannelse. Dette kan medføre følgeskader på undertak, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvensvurderingen er i samsvar med forskriftens krav til vurdering av funksjon og restlevetid.

Tiltak:

Det anbefales å:

Gjennomføre nærmere kontroll av taktekingen, inkludert overganger, gjennomføringer og beslag

Vurdere full utskifting av takteking

Samtidig kontrollere undertak og lufting ved eventuell omteking

Tiltak bør sees i sammenheng med bygningens alder og fremtidig bruk.

### 1 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

## Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under taksjeggnet. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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:

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk. Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på yttervegg.

Konsekvens

Redusert isolasjonsevne og svekket lufttetthet kan ikke utelukkes. Dette kan medføre økt varmetap, risiko for trekk og i enkelte tilfeller forhøyet fuktbelastning i veggkonstruksjonen over tid. Dersom skjulte fuktskader foreligger, kan dette føre til redusert levetid på treverk og isolasjon, samt økt risiko for følgeskader. Forholdet vurderes ikke som akutt, men gir en viss usikkerhet for bygningens langsiktige funksjon.

Tiltak

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak dersom det ikke foreligger symptomer som fuktmerker, lukt eller kulderas. Ved fremtidige rehabiliteringer, etterisolering eller fasadeendringer bør veggkonstruksjonen åpnes og kontrolleres for fukt, tilstand på vindsperre og isolasjon. Eventuelle utbedringer bør utføres i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift og god byggeskikk.

## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak i treverk. Det er ikke gangbart gulv. Loft er kun inspirert fra luke med lommelykt.

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.

Takkonstruksjonen har kun vært tilgjengelig for begrenset visuell inspeksjon fra loftsluke. Manglende gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst har gjort det umulig å foreta fullverdig kontroll av konstruksjonen,

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Når konstruksjonen ikke er tilstrekkelig inspisert, foreligger det usikkerhet knyttet til skjulte skader som råte, sopp, deformasjoner eller fuktrelaterede forhold. Slike forhold kan påvirke takkonstruksjonens bæreevne og levetid, samt medføre risiko for følgeskader i bygningen. Manglende vurdering innebærer økt risiko for kjøper.

## Tiltak:

For å kunne fastsette tilstandsgrad anbefales det å etablere sikker og forsvarlig adkomst til loftet, eksempelvis ved midlertidig gangbane eller tilsvarende. Deretter bør takkonstruksjonen inspiseres i sin helhet av fagkyndig, med særlig fokus på fukt, råte, misfarging og konstruktive avvik. Eventuelle avdekkede skader må vurderes og utbedre

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Ett glass er fra 2021.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### Konsekvens:

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

### Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt ytterdør. Terrassedører med 2-lags energiglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Platting/terrasse rundt boligen med tregulv er på ca. 77m<sup>2</sup>.

Platting/terrasse rundt boligen er ca da det er utfordrende og måle opp. Det er og steinbelagt del rundt boligen, men dette er ikke medtatt i arealet for oppmåling ute.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv(høytrykkslaminat) og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel

Overflatebehandling himling: Malt panelplater og malt panel.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter og stedvis noe knirk.

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

Ved enkel nivellering av :

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

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

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

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Konsekvens:

Skjelheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.

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.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm 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.

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

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Flislagt vegger  
Overflatebehandlinger: malt panel.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme(flis på flis Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.

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

Årstill: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det blir opplyst at det lagt flis på eksisterende flis, med påført smøremembran mellom lagene. Denne løsningen kan være fagmessig dersom underlaget er tilstrekkelig rengjort, avrettet og primet, og smøremembranen er kompatibel med begge underlag. I mange tilfeller foreligger det mangelfull dokumentasjon på oppbyggingen, noe som gjør det vanskelig å verifisere at membranen har riktig tykkelse, vedheft og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

#### Konsekvens:

Økt risiko for redusert vedheft mellom underlag og nytt flislag.

Fare for sprekkdannelser dersom det gamle underlaget ikke er tilstrekkelig stabilt.

Vanskelig å verifisere membranens kvalitet og tykkelse, noe som øker usikkerheten rundt fuktsikkerheten i våtsoner.

Dersom den opprinnelige membranen var svekket, risikerer man at ny membran ikke kompenserer tilstrekkelig for tidligere svakheter.

#### Tiltak:

Dersom det oppstår løse fliser, sprekkdannelser eller fuktsymptomer, bør konstruksjonen vurderes delvis eller fullstendig rehabilitert.

Ved fremtidig utskifting bør gulv og vegger bygges opp i henhold til dagens våtromsnorm.

#### Konsekvens:

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

#### Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2016 og smøremembran fra 2023 med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett dusjkabinett.

Det er tilkoblet et vannklosett(service i 2026).

Årstill: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### IG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke innneklima og komfort negativt.

#### Tiltak:

Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbyte og kontroll av motor og styring.

Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.

Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

## 2. ETASJE > BAD

### IG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar.

Det er nivilert fra terskel til innebygd badekar og det ble målt 1,5cm 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.

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

## 1. ETASJE > BAD

### IG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malt takessplater

## Vurdering av avvik:

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

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

Det er observert sprekt flis.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm/utføring/lister.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm/utføring/lister.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Sprukket flis i dusjsone

Konsekvens:

En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukning av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:

Fjerne og erstatte den sprukne flisen.

Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.

Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.

Sørg for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til innebygd badekar og det ble målt 1,5cm fall.

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

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett innebygd badekar.

Det er tilkoblet et vannklosett(fra 2020)

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innebygde badekar krever tilstrekkelig lufting for å sikre uttørring og inspeksjonsmulighet av konstruksjon og rørføringer. Når lufting kun er etablert på én side, blir luftsirkulasjonen begrenset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Redusert lufting gir økt risiko for oppfukning og mangelfull uttørring ved mindre lekkasjer eller kondens. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med redusert levetid og økt sannsynlighet for kostbare utbedringer. Manglende inspeksjons- og luftemulighet tilsier at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres visuelt.

Tiltak:

Etablere lufting/inspeksjonsåpning også på motsatt side av badekaret, der dette er praktisk mulig.

Alternativt etablere større inspeksjonsluke som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Ved eventuell rehabilitering av badet anbefales det å tilpasse løsningen slik at konstruksjonen bak og under badekaret er tilgjengelig for kontroll og uttørring.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

#### Tiltak:

Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbyte og kontroll av motor og styring. Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard. Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringsstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid.

#### Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav. Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et overskap og utslagsvask. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin. 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 befaringsstidspunktet.

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

# Tilstandsrapport

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

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte tapetserte vegger  
Overflatebehandlinger: malt takess.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

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

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Kunde opplyser at det ikke er membran på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

#### Konsekvens:

Manglende membran innebærer høy risiko for vanninntrenging i gulv- og veggkonstruksjoner ved normal bruk. Dette kan føre til skjulte fukt- og råteskader, mugg- og soppvekst samt redusert levetid på bærende konstruksjoner. Forholdet gir vesentlig redusert funksjon og oppfyller kriteriene for TG 3 etter forskriftens § 2-23, da det foreligger stor sannsynlighet for skadeutvikling.

#### Tiltak:

Vaskerommet bør rehabiliteres. Dette innebærer etablering av nytt, godkjent våtromssystem med membran/tettesjikt, korrekt fall mot sluk og dokumentert utførelse av fagkyndig foretak. Lokal utbedring vurderes normalt ikke som tilstrekkelig når membran mangler helt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et overskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke innneklima og komfort negativt.

### Tiltak:

Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbyte og kontroll av motor og styring.

Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.

Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Skulleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og kombiovn.

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

Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

# Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

## Konsekvens/tiltak

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

## Alder

### Konsekvens:

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

### Tiltak:

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

## Manglende tettemuffer

### Konsekvens:

Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

### Tiltak:

Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.  
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### Konsekvens:

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

### Tiltak:

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. 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.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Utført service i 2024  
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder er plassert i vaskerom og er på 198 liter og produksjonsår 1997

### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

### Konsekvens/tiltak

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

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El-tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, kjøkken, stue og entre, fyring med ved samt varmepumpe.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

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

## Beskrivelse

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 befaringsdagen. 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.

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.

1997

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

### Garasje, kjøkken og bad

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 varmtvannsbereider, 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

# Tilstandsrapport

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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

### TG 1 Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betongstein.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

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

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

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Konsekvens:

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

## Tiltak:

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

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

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.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannslukker og røykvarsler.

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

### Vurdering av avvik:

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Brukes som garasje

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent

### Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

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

Hems på ca 13m<sup>2</sup>.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

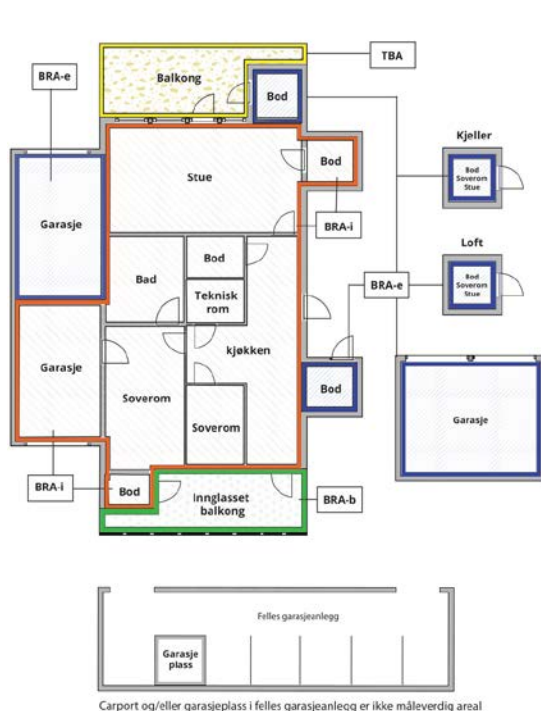
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Tomannsbolig

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	57			57		4	61
1. Etasje	80	4		84	77	1	85
<b>SUM</b>	<b>137</b>	<b>4</b>			<b>77</b>	<b>5</b>	<b>146</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom/stue, bod 2		
1. Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, entré, soverom, stue, kott	Bod	

### 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.

Platting/terrasserundt boligen er ca da det er utfordrende og måle opp. Det er og steinbelagt rundt boligen, men dette er ikke medtatt i arealet for oppmåling ute.

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

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

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

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

## Garasje

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)				
Hems						13	13
Etasje		26		26			26
<b>SUM</b>		<b>26</b>				<b>13</b>	<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>						

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingenør
	Hege Hukkelberg Løkken	Kunde
	Jan Erik Lindberget	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	440	65	0	1	1248 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Løkenveien 60 A

#### Hjemmelshaver

Løkken Hege Hukkelberg

#### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

#### Eierandel

117 / 235

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 248 m2.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Varmekabler bad lagt 2023 – Alna Elektro (flis på flis så membran er ikke påvirket
- Kjøkken byttet 2023, inkl Pejld system innført på lys kjøkken – elektrisk utført av Alna Elektro
- Elbillader installert i garasjen (med eget sikringskap) – Alna elektro

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 13907-3667

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 33 av 34

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG2056>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0074/26	
Selger 1 navn	
Hege Hukkelberg Løkken	
Gateadresse	
Løkenveien 60A	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
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	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7364555

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: HHL

1

Document reference: 23-0074/26

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Forrige eier viser til en lekkasje fra bad i 2 etg i 2014. Dette skyldes feil med sluk i dusjhjørne. Skaden ble utbedret i 2015.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har selv lagt fliser, men Alna Elektro har lagt varmekabler.

Arbeid utført av

Alna Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved oppgradering av kjøkken og ved innstallering av billader i garasjen har Alna Elektro vært innleid til arbeidet

Arbeid utført av

Alna Elektro

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

Beskrivelse

Ja, det er montert i garasjen.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Initialer selger: HHL

2

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

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

## Tilleggs kommentar

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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Hege Hukkelberg Løkken	070ce27b19ba3328f0107 e9c9a7e4f3cc6e35a00	25.05.2026 21:16:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0074/26

- 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>

## Vedtekter for Løkenveien 60 a og b

Gjelder tomannsboligen Løkenveien 60 a og b, 1900 Fetsund, gårdsnummer 40 og bruksnummer 65 i Fet kommune.

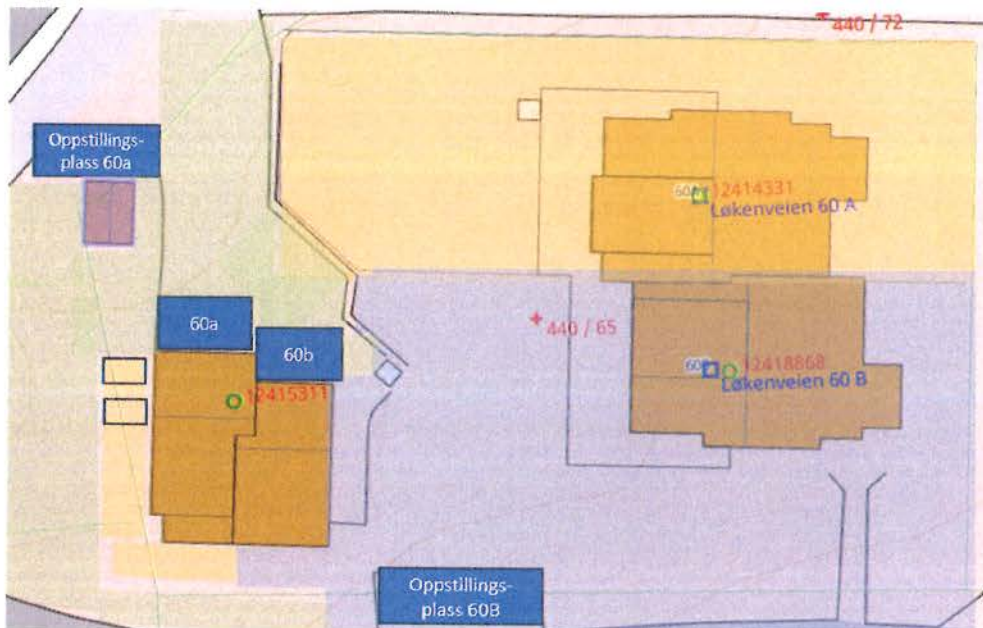
### Bruk av bruksenhetene og fellesarealer:

Bebyggelsen og tomten er oppdelt slik:

Eieren av 60 A har rett til å benytte alt som på tomten er farget gult

Eieren av 60 B har rett til å benytte alt som på tomten er farget blått

Tomten som på kartet er farget grønt på områder som vi benytter felles



### Bruken av fellesområdet

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonseier hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av begge seksjonseiere.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for den andre seksjonseier.

Hver av enhetene bruker hver sin del av garasjen og rundt garasjen, og tilsvarende har ansvar i å holde området vedlikeholdt.

Bruk av oppstillingsplasser foran drivhus tilfaller 60a og pallekarmen.

Bruk av drivhus er for 60b, samt parkering ved hekken langs veien.

**Felles grøntområde:**

Stell og vedlikehold av fellesområdet påhviler seksjonseierne i fellesskap. Vi etterstreber å dele belastningen av slikt vedlikehold jevnt.

Stell, vedlikehold av bærbusker og frukttrær på fellesområdet gjøres i fellesskap og fruktene deles. Eller avklare i forveien hvis noen ikke skal ha så vil de som høster også ta seg av stell.

**Vedlikehold:**

Eierne av begge boenheter må være enige før man

- Endrer farge på bolig eller garasje.
- Gjør noe som fører til endring av fasade som andre vinduer, lamper eller utvendige langvarige eller permanente installasjoner.

**Generelle husregler – generell folkeskikk.**

Utover nevnte regler gjelder normal folkeskikk og naboloven.

Vedtekten ble opprettet av partene i 2022, og vi tilstreber å ha en årlig gjennomgang.

Fetsund mars 2026

*Kristine Ladegård*

*Hegge H. Halvén*

**KpArealformalOmrade**  
 Boligbebyggelse, næv.  
 LNRf, tiltak for stedb. næring, næv.

**KpHensynssoneOmrade**  
 Kp angitt hensynssone

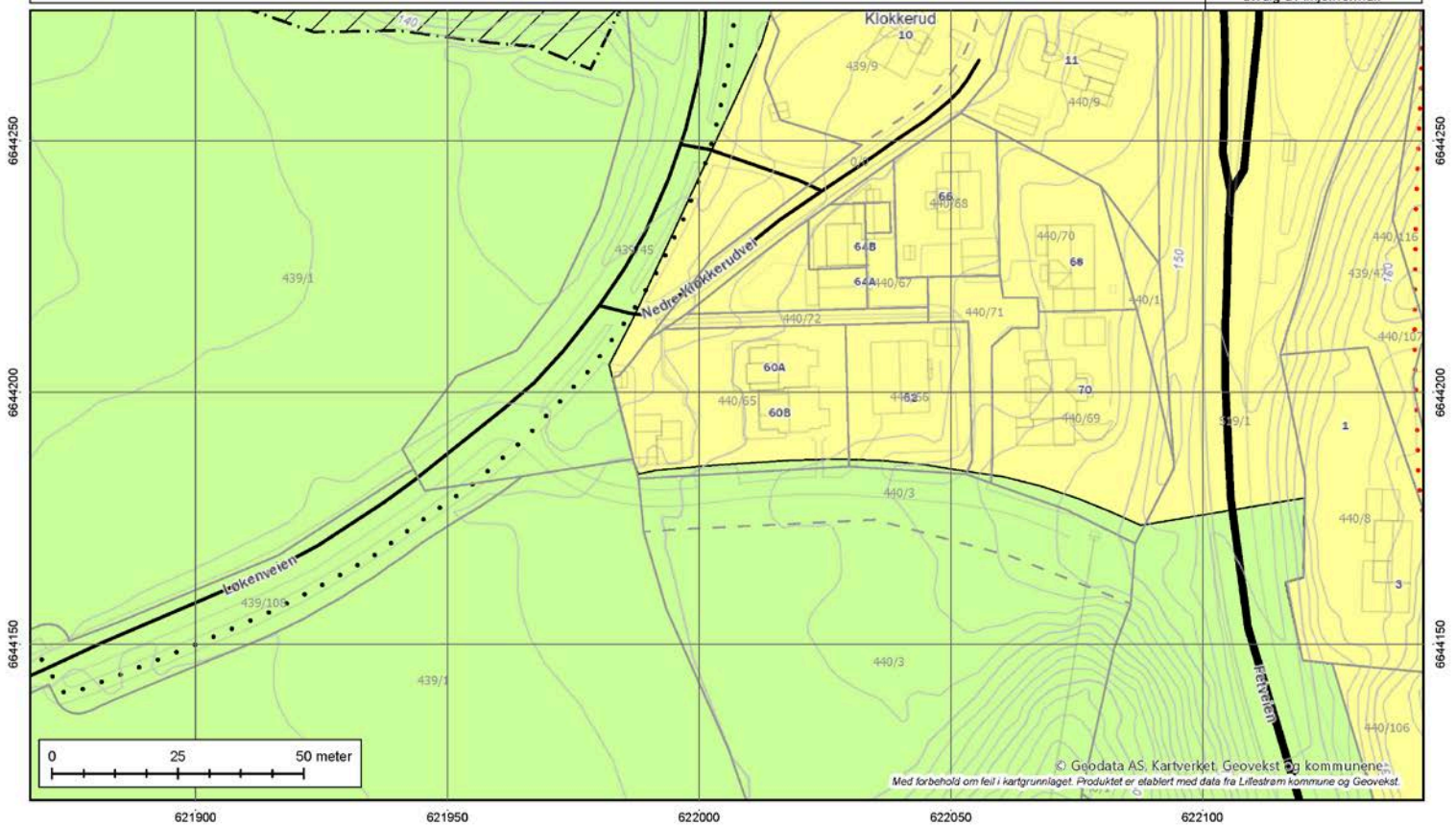
**KpSamferdsellinje**  
 1122 - Hovedvei N  
 1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N  
 1130 - Gang- sykkelvei F

Arealformålsgrense  
 Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000  
 Papirstørrelse: A4  
 Produsert: 06.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



## REGULERINGSPLAN «DEL AV ØSTSIDEN» - PLAN NR 63, KRETS 0203.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDE PÅ NORDRE DEL AV GNR. 40 BNR. 3 PÅ KLOKKERUD I FET.

Forslaget gjelder en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan.

Forslaget om reguleringsendring gjelder nordre del av gnr.40, bnr 3, helt sydvest i reguleringsplanen.

---

Reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet vist innenfor planområdet datert 07.11.89, tegning 001.

**Området er regulert til følgende formål:**

<b>Byggeområder</b>	-	<b>boliger.</b>
<b>Trafikkområde</b>	-	<b>adkomstvei.</b>
<b>Friområde</b>	-	<b>turvei.</b>
<b>Fareområde</b>	-	<b>høyspentlinje (luftstrek).</b>
<b>Fellesområde</b>	-	<b>privat felles adkomst.</b>

### BYGGEOMRÅDER

#### 1.1 BOLIGER:

1.1.1 Området er avsatt for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.2 Bebyggelsen skal generelt bestå av frittliggende eneboliger. Boligene på tomtene 5 og 6 skal være sammenkjedet ved hjelp av garasjer.

1.1.3 Boligene kan ha inntil 2 etasjer over grunnmur. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasje innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

1.1.4 Utnyttelsesgraden - definert som bebyggelsens brutto grunnflate eksklusive garasje - skal ikke overskride 20% av netto tomtareal. Dersom garasje bygges større enn 45 m<sup>2</sup> skal arealet mer enn 45 m<sup>2</sup> regnes med i brutto grunnflate ved beregning av utnyttelsesgrad.

1.1.5 På tomtene 5 og 6 skal materialbruk, form og farge være enhetlig og harmonisk for både boliger og garasje på begge tomtene.

1.1.6 Garasje og biloppstillingsplass skal etableres på egen tomt. Det skal være min. 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hver leilighet.

- 1.1.7 Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolig, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Garasje skal tilpasses boligen med hensyn til materialbruk, form og farge.
- 1.1.8 Garasje tillates plassert inntil 1,0 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
- 1.1.9 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen generelt får en god form, farge og materialbehandling, og at bygningene i planområdet får en helhetlig utforming.
- 1.1.10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## **1.2 SPESIELLE FORHOLD**

- 1.2.1 Boligene på tomtene 5 og 6 skal ha støydempende yttervegger mot RV 22. For tomt 5 vil dette gjelde yttervegger mot syd og øst. For tomt 6 vil dette gjelde yttervegger mot øst og nord. Ytterveggene skal redusere støy fra RV 22 med 25 dBA, fra 65 til 40 dBA.
- 1.2.2 På tomtene 1, 2 og 4 tillates ikke bygningsmessige eller terrengmessige arbeider som er til hinder for drift og vedlikehold av offentlig ledningsanlegg i en sone min. 2,5m fra grøftesenter.

## **2. TRAFIKKOMRÅDE**

### **2.1 ADKOMSTVEI**

Adkomstvei til boligene skal ha reguleringsbredde 8,0 m. Kjørebanebredde skal være 3,0 m og det skal være 2 x 0,5 m skulder.

Tomt 1 skal ha avkjørsel fra adkomstveien.

### **2.2 FRISIKT**

I frisisiktsoner i veikryss er det ikke tillatt med oppfyllinger, bygningsmessige arbeider eller beplantninger etc. som hindrer frisikten i høyde 0,5 m over vegplan.

### **3. FRIOMRÅDER**

#### **3.1 TURVEI**

Det er regulert inn turvei sentralt i feltet. Turveien skal ha reguleringsbredde 3,0 m. Veien (sti) opparbeides enkelt i 1,0m bredde.

### **4. FAREOMRÅDE**

#### **4.1 HØYSPENTLINJE**

På planen er regulert inn areal for eksisterende høyspentlinje (luftstrek). Det vil ikke bli tillatt bygninger innenfor en sone 8,0 m fra midt linje.

### **5. FELLESOMRÅDE**

#### **5.1 PRIVAT FELLES ADKOMST**

Tomtene 2, 3, 4, 5 og 6 skal ha adkomst fra privat, felles adkomst. Denne skal ha kjørebanebredde 3,0 m, 2 x 0,5 m skulder og reguleringsbredde 6,0 m.

### **6. FELLES BESTEMMELSER**

#### **6.1 PRIVATRETTLIGE AVTALER**

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



**Bestemmelser til reguleringsplan nr. 0203 R0801  
GANG- OG SYKKELVEG LANGS LØKENVEIEN  
Gnr/bnr 39/1, 39/2 med flere.**

Plankart datert: **09.03.2009**, sist revidert: **15.02.2011**  
Bestemmelser datert: **09.03.2009**, sist revidert: **09.03.2011**.

---

**§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

1.1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1.2

Området reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn (2019)
- Gang og sykkelveg (2015)
- Energinett (høyspentlinje) (2110)

1.3

På de arealene som tiltaket benytter eksisterende jordbruksarealer skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på. Det skal tas kontakt med grunneier og landbruksmyndighetene i detaljplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte, og det skal beskrives hvordan vekstjorda skal behandles, lagres eller benyttes i nærmiljøet.

1.4

Det skal utføres geoteknisk undersøkelse i god tid før anleggstart. Denne undersøkelsen skal følge de retningslinjer som er gitt i notat for planområdet fra NGI 20.4-2009 ”Innledende geoteknisk vurdering”.

1.5

Under anleggsperioden skal det søkes å opprettholde god fremkommelighet i planområdet. Før anleggstart skal det foreligge plan for hvordan tilgjengeligheten skal ivaretas i hele planperioden, og hvordan de berørte brukere skal varsles ved eventuell avbrudd på tilgjengeligheten.

## **§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1**

I frisiktsområdet som er vist på plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende busker, trær eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over vegens planum.

### **2.2**

Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Reguleringsbredden på kjørevegen skal være 6 meter. Ved normalprofil 1 skal den regulert bredde være 2,75 meter (2,50 m. asfaltert areal + 0,25 m. skulder). For områdene som er vist på normalprofil 2 og 3 skal fortauet reguleres med en bredde på 3,0 meter (2,50 m. asfaltert areal pluss 0,25 m. skulder på hver side). I samme området skal det mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg være et grøntareal (annen veggrunn) med 3 meters bredde.

### **2.3**

Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal tilsås og utføres samtidig med veganlegget.

### **2.4**

Det skal i størst mulig grad tilstrebes universell utforming. Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15. Gangfelt skal utformes slik at det skapes tilfredsstillende løsninger for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

### **2.5**

Der gang- og sykkelveg munner ut i bilveg skal gang- og sykkelvegen ha en markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.

## **§ 3 Rekkefølgebestemmelser**

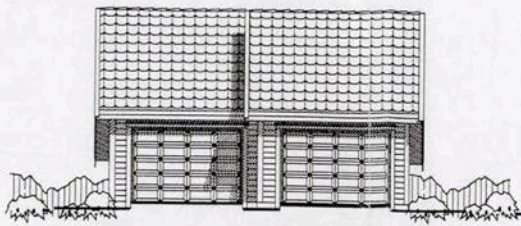
### **3.1**

Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Løkenveien skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene innenfor planområdet. Dette gjelder de delene av de arkeologiske lokalitetene med registreringsnummer R127650, R127651, K127655, K127656 og K127657 som er innenfor planområdet.

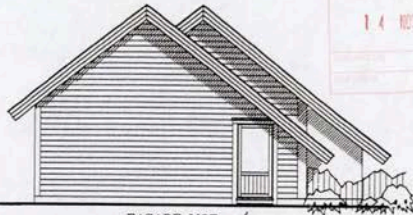
Festund, 09.03.2009 / RS  
Sist revidert, 09.03.2011 / RS

PLANEN OG BESTEMMELSENE ER VEDTATT AV FET KOMMUNESTYRE I MØTE DEN:

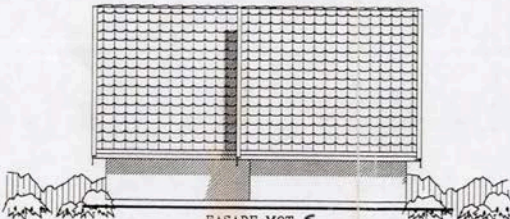
FET KOMMUNE  
TEKNISSKJEMAT  
14.05.97



FASADE MOT N



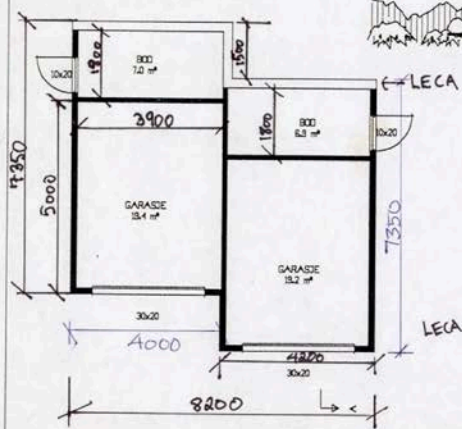
FASADE MOT ✓



FASADE MOT S

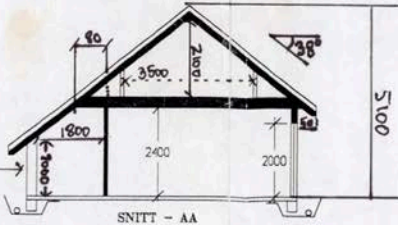


FASADE MOT ✗



LECA

LECA



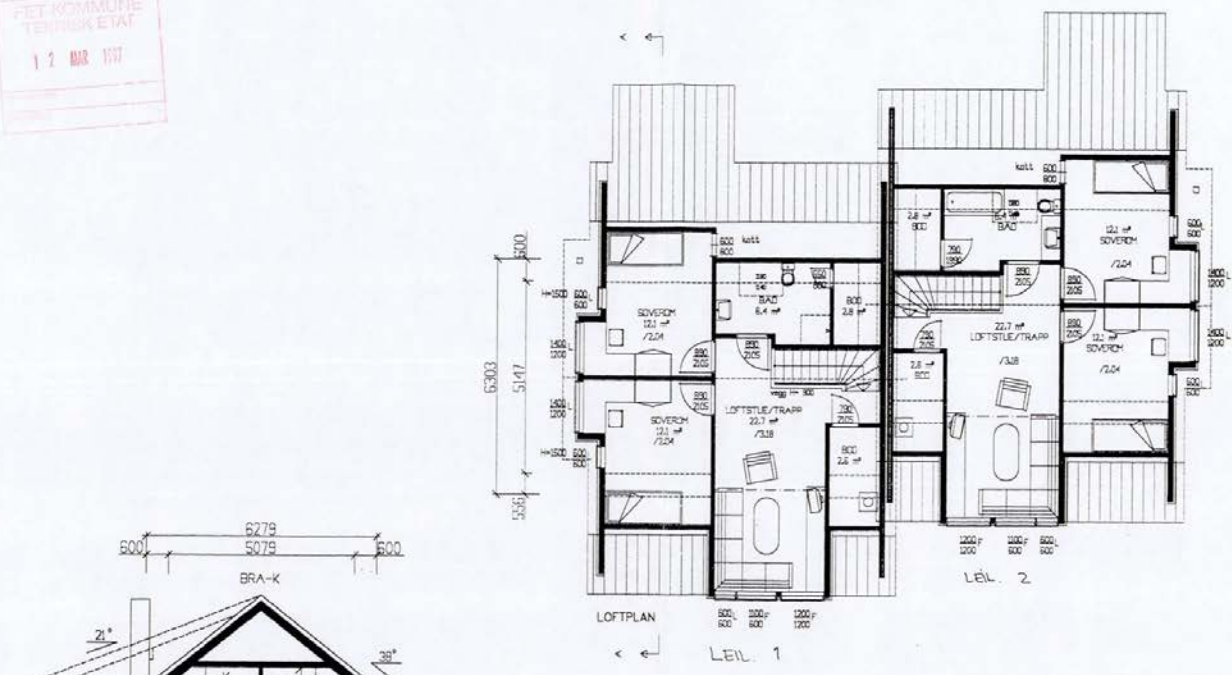
SNITT - AA



A	KUNDELPASSET	AS	20.05.97
REV.	BESKRIVELSE	SEN	DATE
SPISSEKORREKTUR	MONIKA OG TORSTEIN BERGLUND G.NR. 40	HALESTOKK	DATEL. 20.05.97
BYGGEPLASS	KLOKKERUD tomt nr.1 LØSKENVA. 60	1:100	TEGN. AS
TEGN. TYPE	PLAN/SNITT/FASADE	BR. NR. 65	KONTROL. AS
	HUSTYPE	KONSTRUKT	DRUKT. NR.
	GARASJE	SLAVES	AH441
	ARKITEKT	ARCOPLAN AS	TEGN. NR.
			A3 - 8275
		ARCOPLAN AS	TEGN. NR.
		ARCOPLAN AS	TEGN. NR.



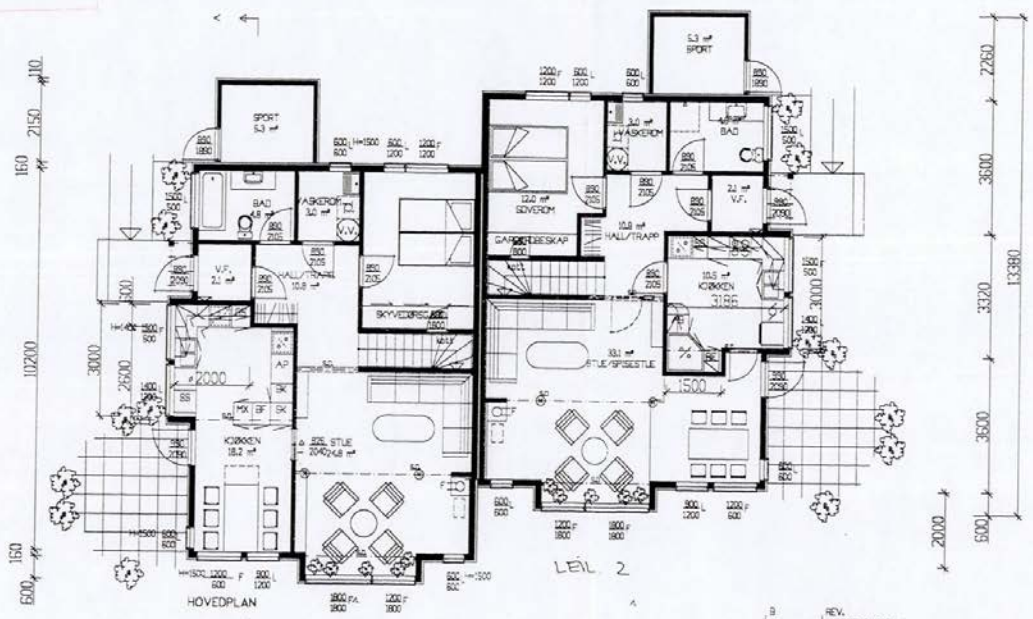
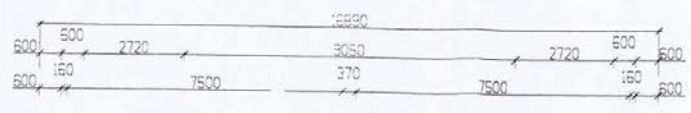
TEGningen må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.

FET KOMMUNE  
TEKNISETAT  
12 MAR 1997



B	REV.	AS	17.03.97
A	KONCEPT/PASSET	AS	26.12.97
REV.	REDOVELSE	SDA	SDA
BYGGERE I: MONIKA OG TORSTEIN BERGLUND		HALESTOKK I:	DATE: 10.11.95
BYGGEP. AS I: KLOKKERUD tomte nr.1		1:100	TEK. SVH
TEK. TITEL: PLAN/SNITT		KONT.	TEK. NR.
 <b>Block Watne</b>		PROJEKT. NR. AH061	TEK. NR. A3-6605
HUSSTYPS I: DUBLETT BLOK 78 ALTJ		KONJENT I: S. LAVBO	TLF. 66388761 FAX. 66388070  <b>ARCOPLAN AS</b>
<small>TEKNINGEN ER HÅNDEHJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOK WATNE AS.</small>			

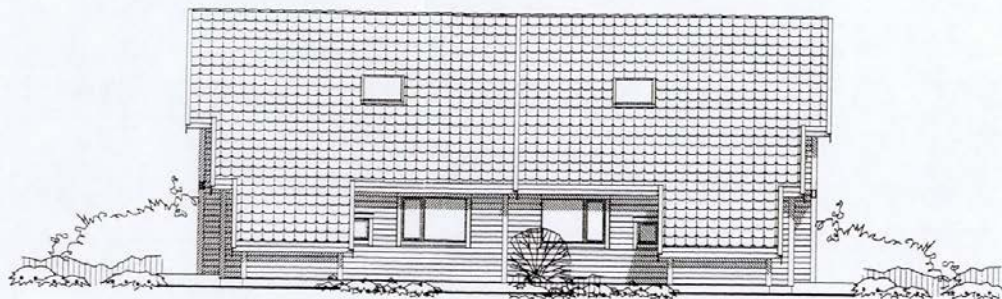
FET KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
1 2 MAR 1997



HOVEDPLAN	80,1 m <sup>2</sup>	• 1,0 =	80,1 m <sup>2</sup>
ETASDEPLAN	56,9 m <sup>2</sup>	• 0,6 =	34,1 m <sup>2</sup>
UTV. 800	5,3 m <sup>2</sup>	• 0,6 =	3,2 m <sup>2</sup>
BRA :		142,2 m <sup>2</sup>	BA: 117,4 m <sup>2</sup>

REV. KLINGELPASSES	AS	17.02.97	
REV. BOKREVISJE	AS	26.03.97	
BYGGERE : MONIKA OG TORSTEIN BERGLUND		HALESTOK : DATO 10.11.95	
BYGGELASE : KLOKKERUD tomt nr.1		1:100	
TEK. TYPE : PLAN 1. ETG.		TEK. SVH	
<b>Block Watne</b>	HUSTYPE :	KONKRENT :	DRØTT. NR.
	DUBLETT	SLAVES	AH061
PROJEKT : B.M.BELAND & S.V.HUSTOFT		TEK. NR.	A3-6604
NORSK BYGGPLAN AS		<b>ARCOPLAN AS</b>	
TESSINGEN HA HVORNEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS		TLP. 63338761 FAX. 63388870	



FET KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
12 MAR 1997



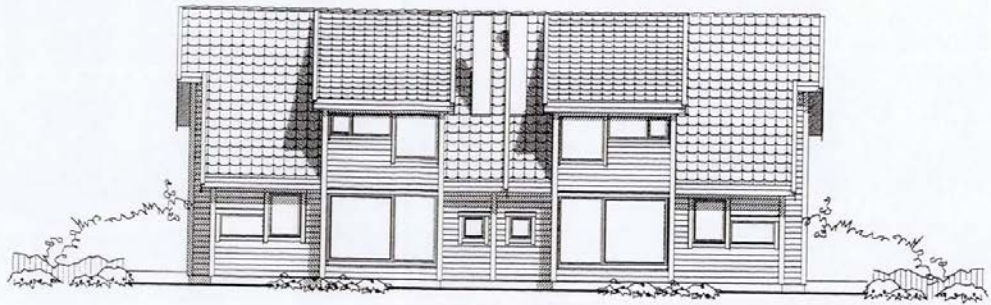
FASADE MOT



FASADE MOT

B A	REV. KUNNETPASSSET	AS AS	17.02.97 28.03.97
REV.	ENDRINGER	SEN	DATO
BYGGERE : MONIKA OG TORSTEIN BERGLUND		MALESTOKK :	DATEL. 10.11.95
BYGGP. AS : KLOKKERUD tomt nr.1		1:100	TEKN. SVH
TEKN. TITTEL : FASADER		SKETT. NR.	TEKN. NR.
		HUSTYRE : DUBLETT BLOK 8 ALT.3	KONKONTO : & LAVRE
ARKITEKT : B.M.ØGELAND & S.V.HUSTOFT NORSK BYGGPLAN AS		SKETT. NR. A4061	TEKN. NR. A3-6607
			
<small>TEGNENGEN PÅ HVORAVEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATELSE FRA BLOK WATNE AS.</small>			

FET KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
1 2 MAR 1997



FASADE MOT



FASADE MOT

B	REV	11.02.97
A	KUNNET/PASSET	06.02.97
REV.	BESKRIVELSE	SEN
BESKRIVELSE I		MAJSTOKK
MONIKA OG TORSTEIN BERGLUND		DATE
KLOKKERUD tomt nr.1		10.11.95
FASADER		1:100
TEK. TYP. 1		TEK. SVH
FASADER		KONT. <input checked="" type="checkbox"/>
HUSSTYPE I		KONKRETT I
DUBLETT		S. LAVEG
BLOCK 18 ALT.3		DESKT. NR.
AHO61		TEK. NR.
AHO61		A3-6606
AVTAKT I		TEK. NR.
B.M. EGGELAND & S.V. HUSTOFT		TEK. NR.
NORSK BYGGPLAN AS		ARCOPLAN AS
TELEFON: 69208181		TELEFON: 69208181
FAX: 69208070		FAX: 69208070
TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS.		

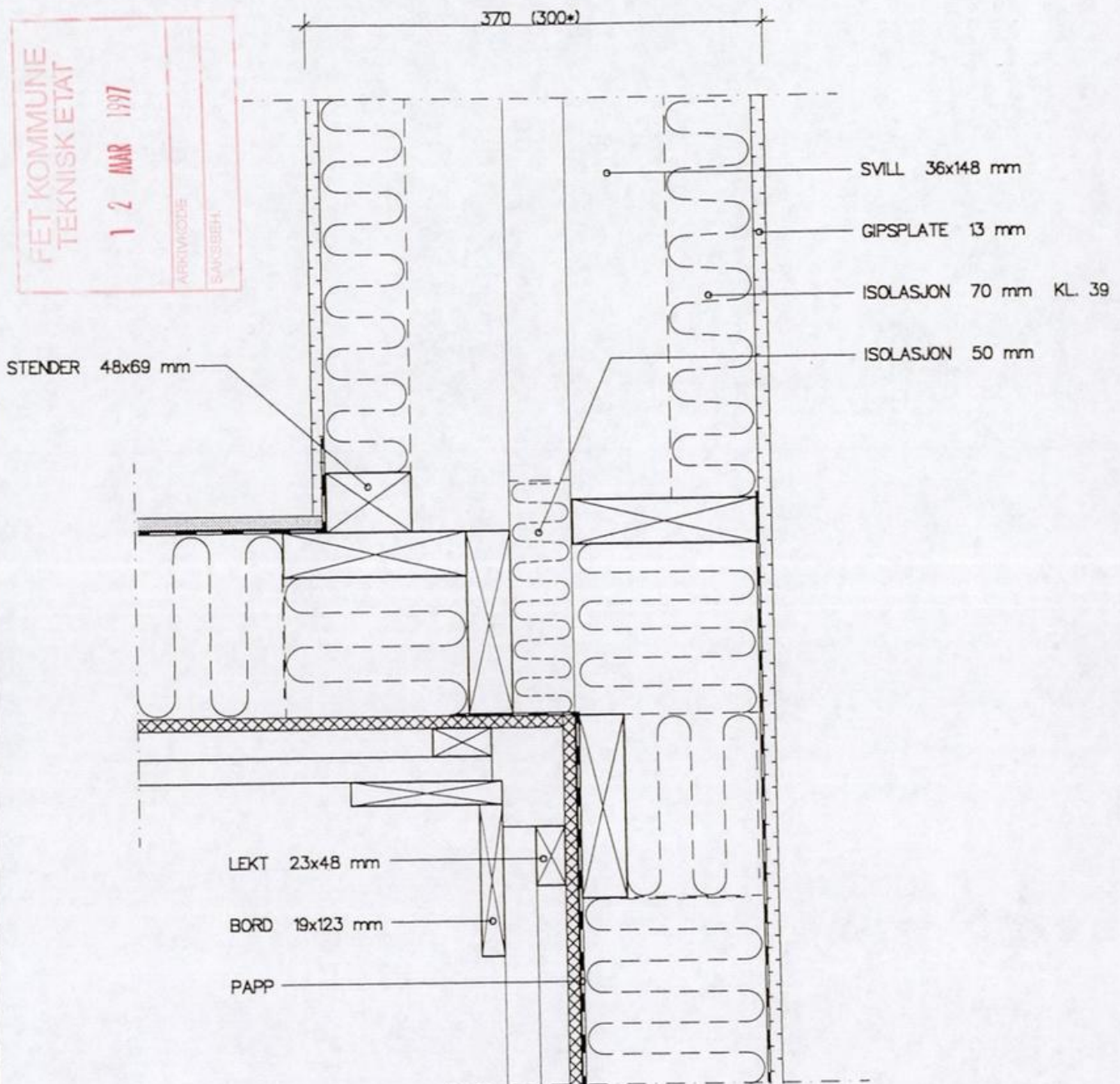
# Innervegger

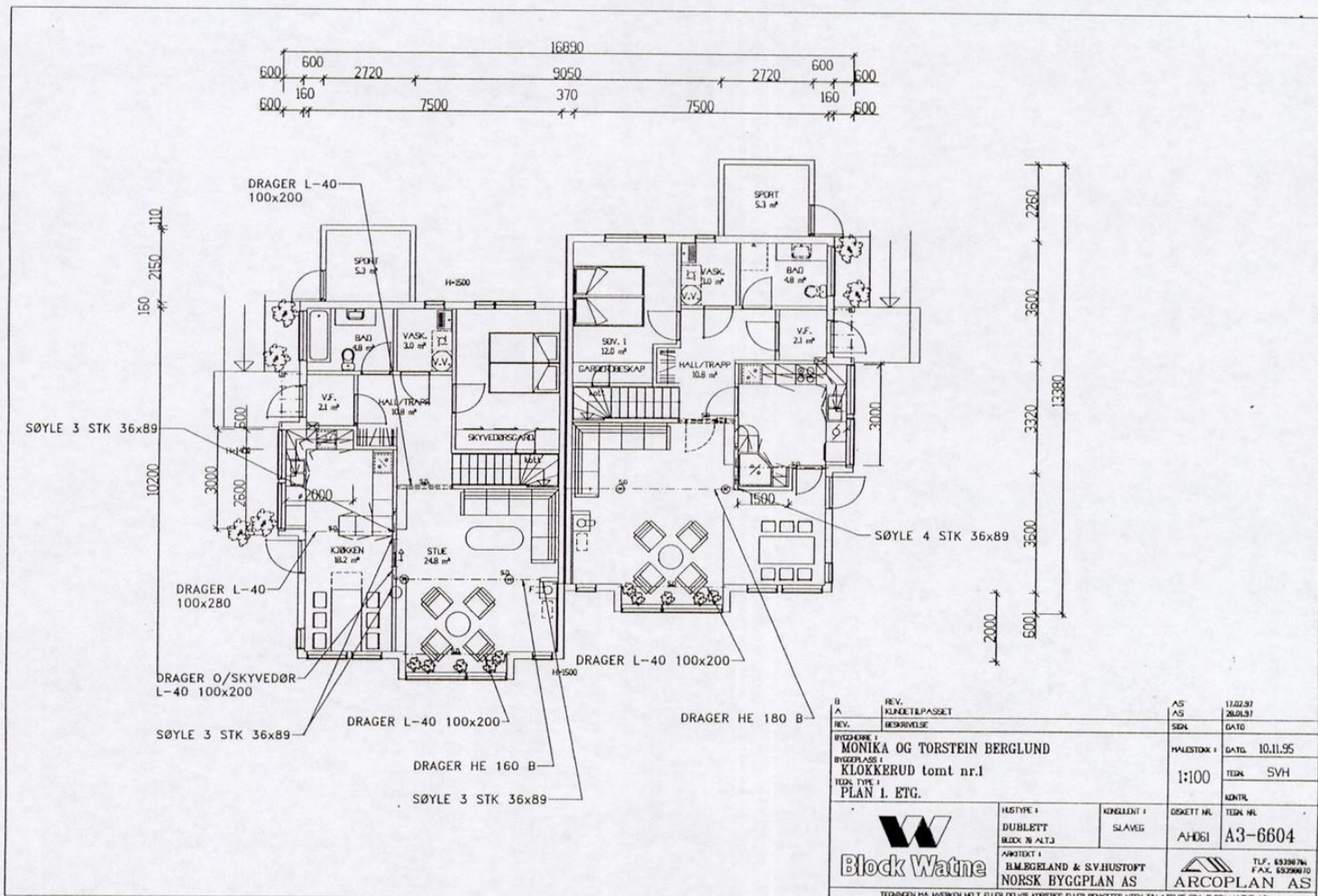
LYDVEGG MOT YTTERVEGG AV TRE VED SIDEFORSKYVNING



detalj nr.

241-06

FET KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
12 MAR 1997  
APRILVÅR  
SÅKSBØH





B	REV.	AS	17.02.97
A	KJØPETILPASSET	AS	28.04.97
	REKORVISJE	SEN	GATO
BRUKSØRER 1 <b>MONIKA OG TORSTEIN BERGLUND</b> BRUGSPASS 1 <b>KLØKKERUD tomt nr.1</b> TEK. TYPE 1 <b>PLAN 1. ETG.</b>		MALESTOKK 1 <b>1:100</b> TEKN. NR. <b>A3-6604</b>	DATO. <b>10.11.95</b> TEKN. <b>SVH</b> KONTR.
 <b>Block Watne</b>		HESTYPER 1 DUBLETT BLOK 76 ALT.3 ANNOTERT 1 <b>H.M. BERGLAND &amp; SV. HUSTOFT</b> <b>NORSK BYGGPLAN AS</b>	DISKETT NR. <b>AH061</b> TEKN. NR. <b>A3-6604</b>  <b>ARCOPLAN AS</b> TLF. 6339876 FAX. 6339870
<small>TEGningen må hvarken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.</small>			

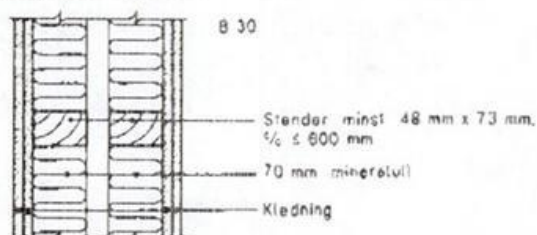
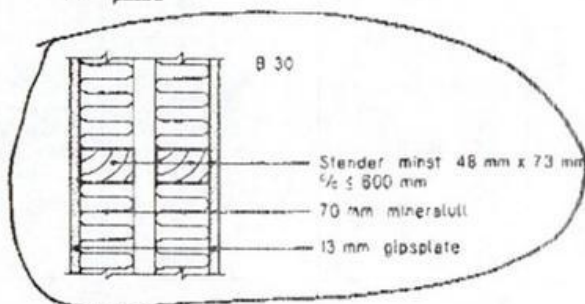
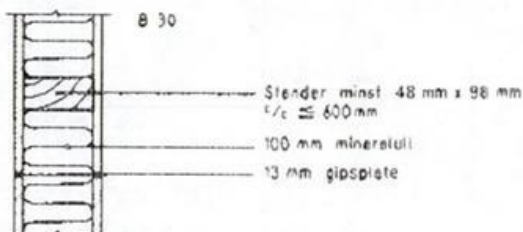
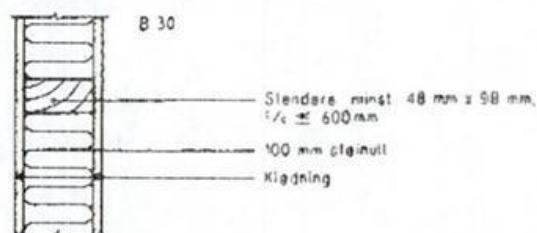
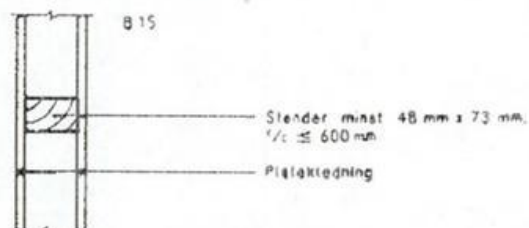
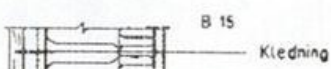
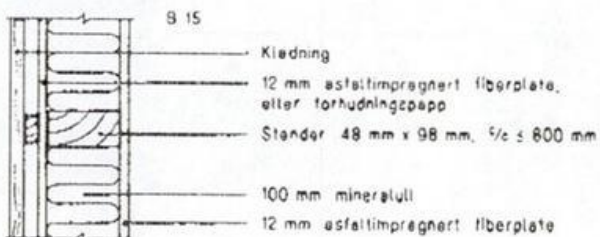
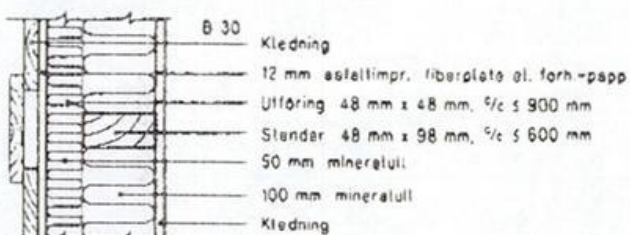
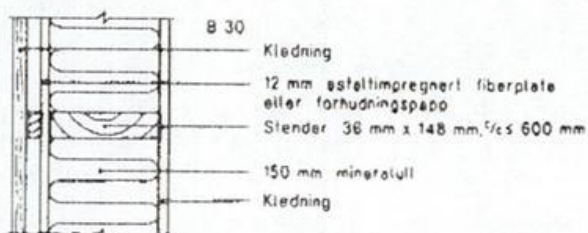


- 6 -

A 520.013

Eksempler på generelt godkjente løsninger framgår av fig. 421 a-d, som viser minimumskrav. For kledningsmaterialene gjelder to viktige forutsetninger:

- Der det er angitt to lag kledning, må minst ett av lagene være platekledning.
- For å hindre røykgjennomgang må uisolerte vegger alltid ha platekledning på begge sider.



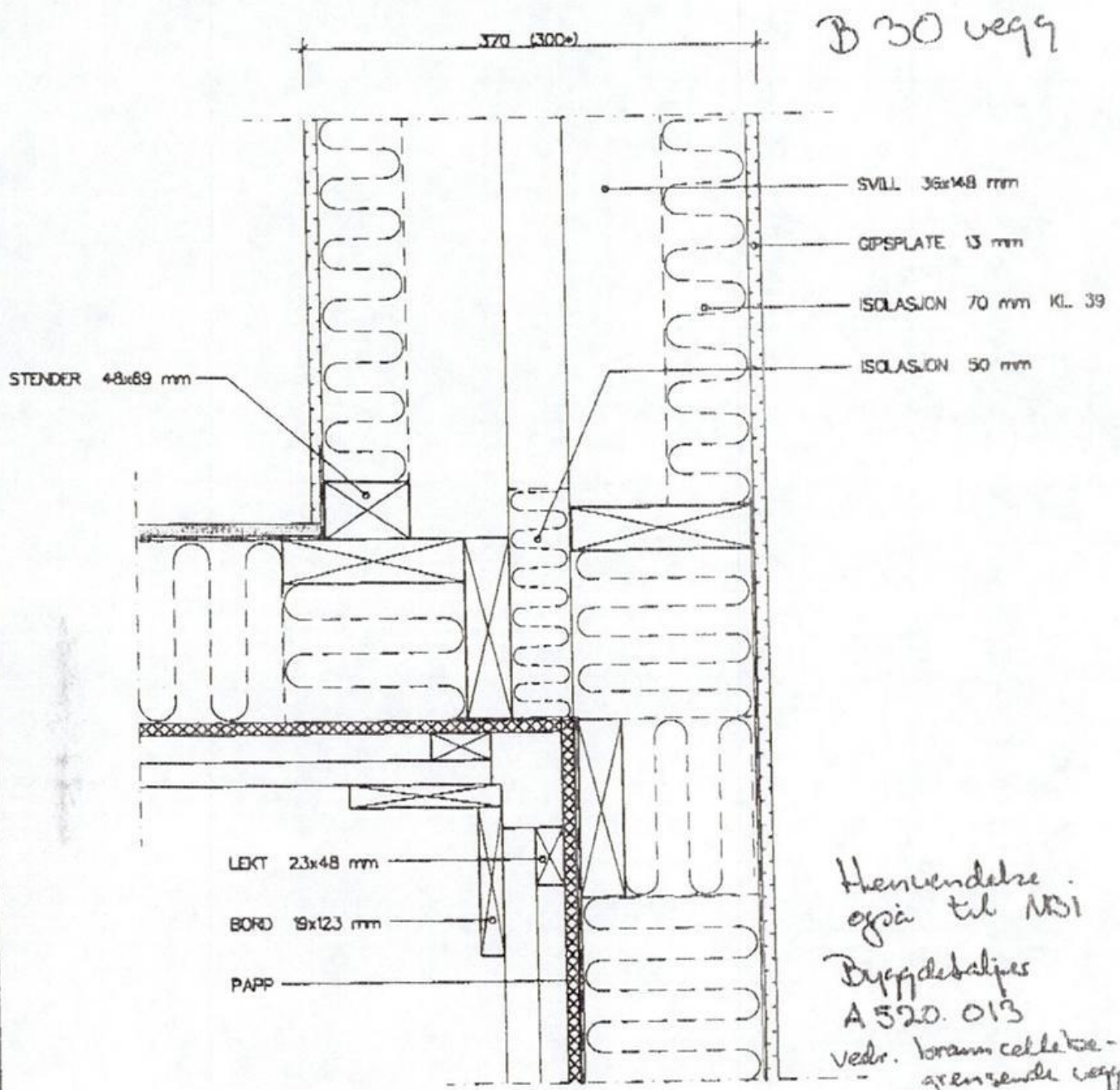
TET TET B 60

# Innervegger

## BRANN SKILLE

### LYDVEGG MOT YTTERVEGG AV TRE VED SIDEFORSKYVNING

# 241-06



Henvendelse  
 også til NSI  
 Byggedetaljer  
 A 520. 013  
 vedr. branncellete-  
 grensede vegger.  
 se i detalj.



# Nabolagsprofil

Løkenveien 60A - Nabolaget Roven/Løken - vurdert av 92 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

🚏 Klokkerud	2 min 🚶
Linje 480, 490	0.2 km
🚏 Svingen stasjon	5 min 🚶
Linje R14	2.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

## Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
416 elever, 24 klasser	0.8 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
505 elever, 30 klasser	1.3 km
Sørumsand videregående skole	13 min 🚶
523 elever, 36 klasser	9.9 km
Lillestrøm videregående skole	15 min 🚶
800 elever, 34 klasser	10.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Løkenåsen - Lillestrøm kommune	5 min 🚶
🚗 Riddersand - Lillestrøm kommune	10 min 🚶

«fredelig, fin utsikt og hyggelig plass å bo»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

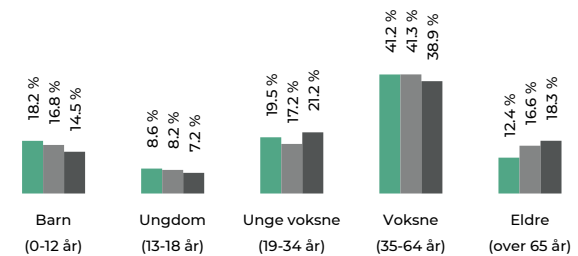
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roven/Løken	3 033	1 197
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Østersund idrettsbarnehage (0-5 år)	19 min 🚶
145 barn	1.7 km
Ramstadsbogen barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
85 barn	1.9 km
Fetsund barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
64 barn	3.1 km

## Dagligvare

Joker Løkenåsen	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.4 km
Spar Fetsund	6 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Støynivået

Lite støynivå 91/100

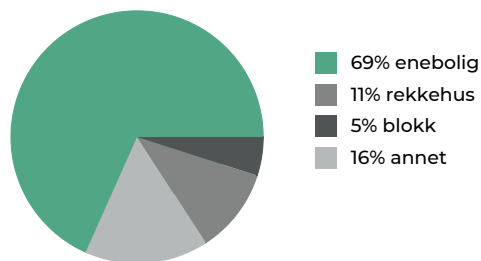
## Gateparkering

Lett 87/100

## Sport

🏃 Kringen lek og idrettsplass	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏃 Riddersand	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🚲 Spent Fetsund	6 min 🚲
🚲 Trento Sørumsand	14 min 🚲

## Boligmasse



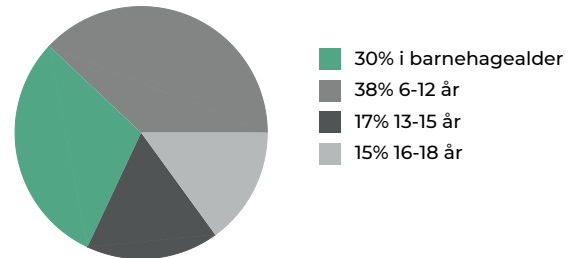
«Hyggelige mennesker, fint for barn»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	14 min 🚶
📍 Boots apotek Fetsund	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

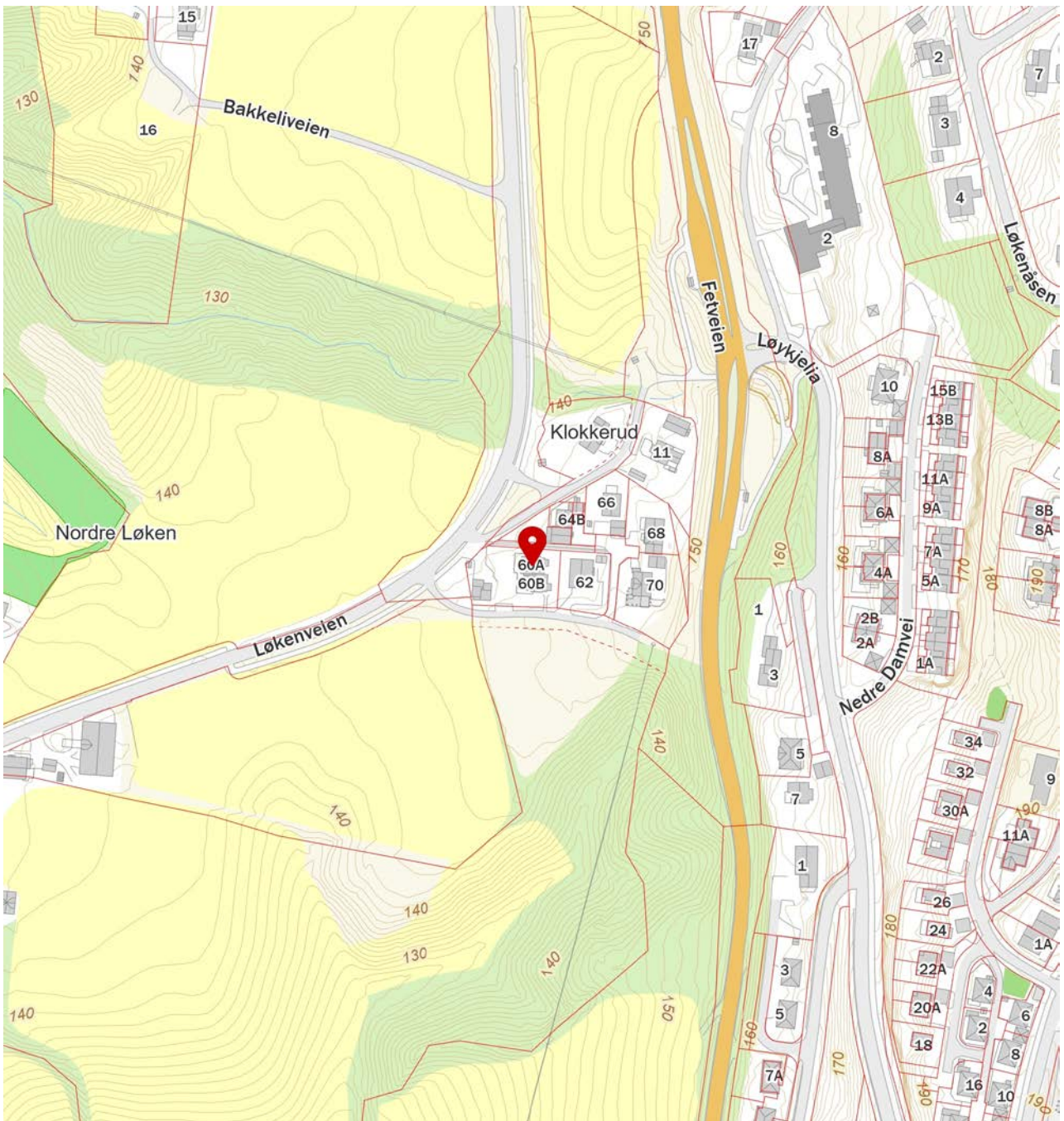
📍 Roven/Løken
📍 Fetsund
📍 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



Adresse

**Løkenveien 60A, 1900 FETSUND**

Dato for energimerking

**07.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-292712**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**12414331**

Gårdsnummer

**440**

Bruksnummer

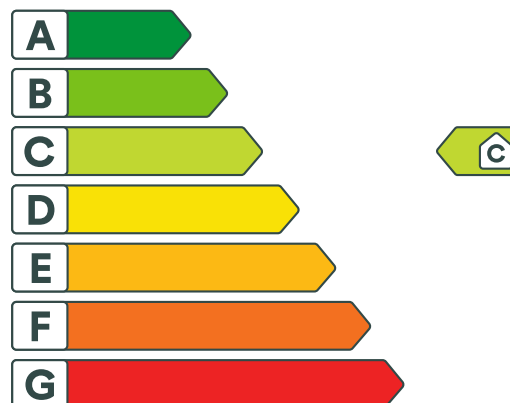
**65**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1997**

Bygningstype

**Tomannsbolig vertikal delt**

Bruksareal

**137,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**131,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**173,30 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**189,86 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**24 872 kWh**



## Løkenveien 60A, 1900 FETSUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Løkenveien 60A, 1900 FETSUND



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

##### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

## Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: 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 vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## 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.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

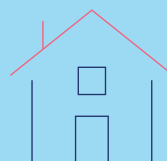
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 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 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 AVTALERETTLIGE 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: 23-0074/26

Adresse: Løkenveien 60A, 1900 FETSUND, gnr. 440, bnr.  
65, snr. 1 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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: \_\_\_\_\_

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

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

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/)