notar



Garderåsen

Furukollen 29

Enebolig | BRA-i/BRA Total 146/177 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 5 954 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Furukollen 29, 1900 FETSUND
Prisantydning	Kr 5 790 000,-
Omkostninger	Kr 164 740,-
Totalpris	Kr 5 954 740,-
BRA-i/BRA Total	146/177 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1984
Soverom	4

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	9
Om eiendommen	30
Vedlegg	47
Budskjema	115

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Stian Berglund

Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner

stian@notar.no
464 20 400





Velkommen til Furukollen 29

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en lys og hyggelig enebolig i Furukollen 29 beliggende i et populært og familievennlig område på Garderåsen i Fet. Boligen inneholder blant annet 4 soverom, romslige oppholdsrom og gode lagringsmuligheter.

Til eiendommen følger garasjeplass med praktisk hems som gir ekstra oppbevaringsplass. Her bor man i rolige omgivelser samtidig som man har bilfri gangvei til barneskole, barnehager, marka og øvrige servicetilbud. Boligen byr på hyggelige uteplasser, skjermet hage og en fantastisk utsikt over grønne omgivelser og nærområdet.

-Fantastisk utsikt
-Stue med peis og gode vindusflater
-Loftsstue med god takhøyde
-Stilrent kjøkken fra JKE Design
-Fire gode soverom
-Garasje med hems og Easee ladeboks
-Bilfri gangvei til barneskolen



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eneboligen har en barnevennlig og fin beliggenhet på Garderåsen i Fetsund. Et hyggelig nabolag med grønne områder, bilfrie internveier og trygg gangavstand til barneskole og barnehage. Det er kort, bilfri gangvei til Garderåsen barneskole som ligger 450 meter fra ytterdøren. Ved siden av skolen ligger også Garderåsen barnehage. Ungdomsskolen i Fetsund heter Østersund og ligger 6-7 minutter unna med bil eller buss.

Området har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. I nærheten ligger flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper samt bademuligheter ved Hvaltjern, Heiavann, Gansvika og Tientjernet. Sistnevnte ligger i gangavstand. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall (Fethallen og Eika Arena). I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb har drivingrange, proshop og kafé m.m. Treningssenter i sentrumskjernen i Fetsund.

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop, Rema 1000 og Spar i Fetsund sentrum, eller Joker Garderåsen som ligger innen kort gangavstand. Sentrumskjernen i Fetsund har hyggelig torg med bl.a. Vinmonopol, blomsterbutikk, spisesteder og café. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange kjøreturen til Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog eller Oslo.

I Fetsund sentrum er det togstasjon med god kommunikasjon til Lillestrøm og Oslo. Toget bruker kun 10 minutter til Lillestrøm og 20 minutter til hovedstaden. Med bilen kommer du deg ned til Fetsund sentrum på 4 minutter og i underkant av 10 min til Lillestrøm, ca. 25 min til Oslo S og i underkant av 30 min til Oslo lufthavn. Nyere 4-felts vei fra Lillestrøm sørger for rask og ukomplisert kjørevei selv i rushtid. Kort gangavstand til Furukollen bussholdeplass som ligger 2 minutter fra ytterdøren.

Adkomst

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











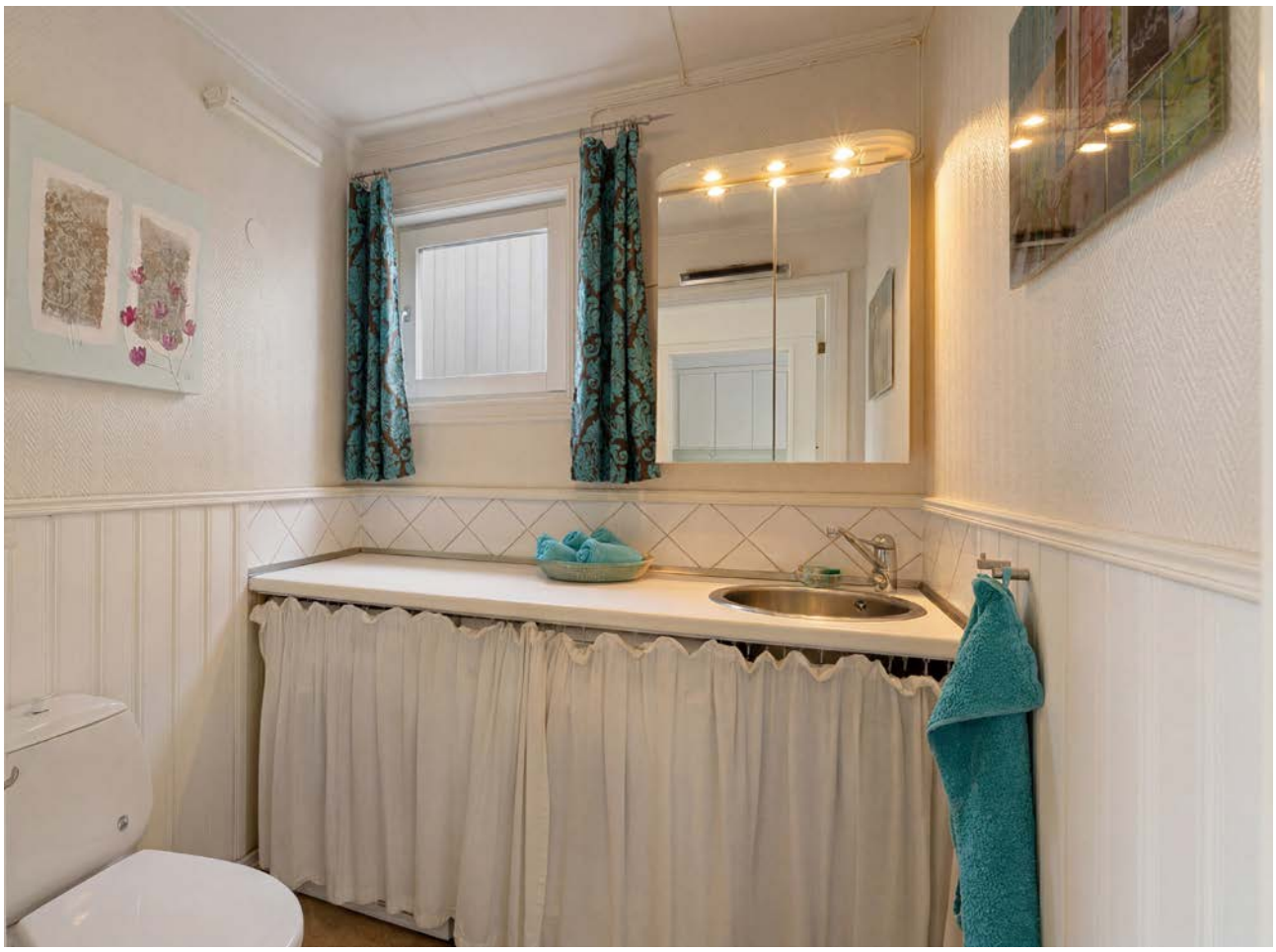














































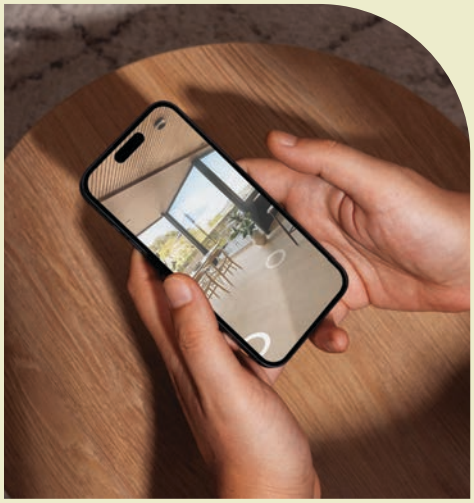
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

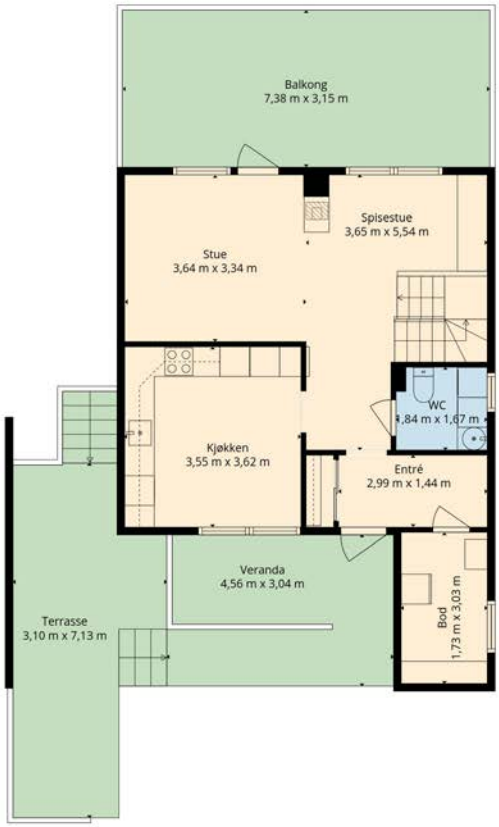
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

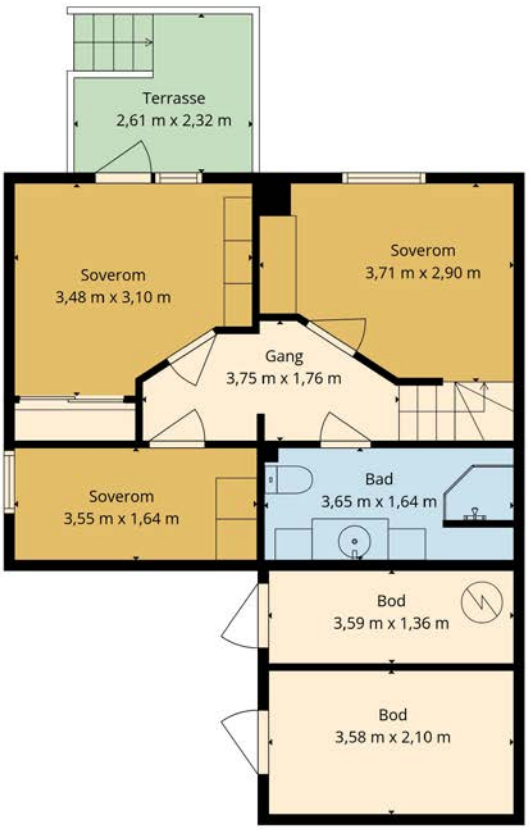


Furukollen 29

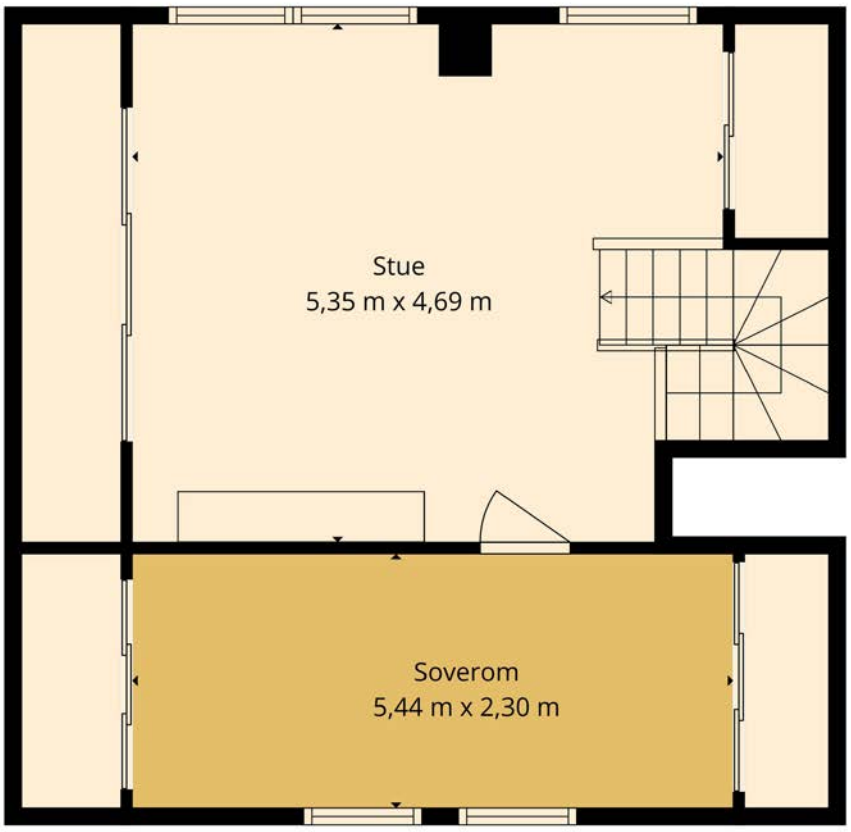
Plantegning



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



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



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

Furukollen 29

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Furukollen 29, 1900 FETSUND

Oppdragsnummer
23-0079/26

Selger
Espen Tolebråten Sørum Ramton
Aase Marit Tolebråten Sørum Ramton

Matrikkel
Gårdsnummer 419, bruksnummer 157, , ideell andel 1/1.
 i Lillestrøm kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selgers strømforbruk i 2025 var: 18094 kWt.

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

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 213 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt på 213 kvm.

Det foreligger avtale med Furukollen Grendelag om leie av tilleggsareal til tomten.

Takst
Tilstandsrapport datert 15.05.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

Byggeår
1984

Byggemåte
Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.
Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med ringmur/påler til fjell.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass. Produksjonsår 1983 og 1995.
Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører fra stuen med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2021.
Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 1983
Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 24m2. Deler av rekkverket er med glass.
Utgang fra soverom til veranda med tregulv, størrelse er ca. 5m2.
Adkomstterrasse ved entre på ca. 34m2.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke montert snøfangere på taket. For boliger oppført i 1984 var dette ikke et generelt krav etter daværende byggeforskrifter. Med takvinkel på ca. 33° foreligger det likevel en økt risiko for snøras fra takflater, særlig ved snøsmelting og isdannelse.

Veggkonstruksjon:
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.

Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
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.

Dører-1:
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.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt.
Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,2cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Pipe og ildsted:
Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Bad 1.etasje:
Overflater vegger og himling: Det er observert sprekt flis.

Bad 1.etasje:
Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på gulvbelegg.

Bad 1.etasje:
Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.
Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Bad 1.etasje:
Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Bad 1.etasje:
Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

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

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Vurdering er basert på alder.

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

Varmtvannstank:
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.

Terrengforhold:
Boligen er oppført i skrånende terreng og fundamentert med ringmur og påler.
Fundamenteringsløsningen vurderes som hensiktsmessig for tomteforholdene, og det er ikke observert forhold som indikerer setningsskader.

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

TG3 som krever tiltak:

Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.
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: Det var vannlekkasje bad i 1. etg i 2009. Dette ble meldt inn til forsikringselskapet (Gjensidige), og de ordnet håndverkere som utbedret skadene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Gjensidige, Bravida, Vollen Elektriske
Beskrivelse: Gjensidige: utbedring av skade i forbindelse med vannlekkasjen i 2009. Bravida: innstallering av brannslange vaskerom 1. etg, innstallering av vannmåler og bytte av hovedstoppekran i 2020. Vollen Elektriske: montering av lampe over skap vaskerom, 2026

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: Fjell Elektrikeren, Vollen Elektriske og Hope Elektro
Beskrivelse: - Byttet kjøkken våren 2020. Elektrikerarbeid ble utført av Fjell Elektrikeren AS: varmekabler i kjøkkengulvet, installering av 32 A 3-fas til koketopp, byttet hovedsikring, installering av komfyrvakt, lagt opp diverse stikkontakter og downlights over kjøkkenbenk, samt diverse stikkontakter i stue og på hovedsoverom. - Eltilsyn ved Elvia september 2021. Feil utbedret av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger. - Montering nye stikkontakter i stue, april/mai 2022. Utført av Hope Elektro. Dokumentasjon foreligger. - Montert utestikkontakt ved inngangspartiet desember 2024. Utført av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger. - Montering av utestikk under huset, bytte av lampe på boden i 2. etg og montering av lampe over skap vaskerom, mai 2026. Utført av Vollen Elektriske. Dokumentasjon foreligger.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: - Eltilsyn ved Elvia september 2021. Feil utbedret av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Easee ladeboks. Utført i regi av grendelaget.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Tord Fladeby
Beskrivelse: Tord Fladeby: skiftet tak i august/september 2023. Egeninnsats: Lagt nytt dekke på terrasse og satt opp nytt rekkverk (spiler i impregnerte materialer og glass) på terrasse (fra stuen) sommeren 2021. Egeninnsats: Byttet enkelte panelbord og hjørnekasser på fasaden ved behov opp gjennom årene.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: Foreligger brukstillatelse, ikke ferdigattest.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2026.

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)?
Ja
Beskrivelse: Vi har leid til et areal fra grendelaget, slik at hagen blir større nedenfor huset. Leieavtalen gjelder for 10 år av gangen og er oppdatert mai 2026. Prisen for leien er kr. 1 for 10 år. (Mange av husene i Furukollen har leid tilsvarende arealer fra grendelaget.)

Kommentar fra selger: Det er tidvis knirk i parkett i stuene og på kjøkkenet.

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Byttet tak august/september 2023. Utført av Tord Fladeby. Dokumentasjon foreligger.
-Byttet kjøkken våren 2020. Kjøkkenet er fra JKE Design, montert av fagmann. Elektrikerarbeid ble utført av Fjell Elektrikeren AS: varmekabler i kjøkkengulvet, installering av 32 A 3-fas til koketopp, byttet hovedsikring, installering av komfyrvakt, lagt opp diverse stikkontakter og downlights over kjøkkenbenk, samt diverse stikkontakter i stue og på hovedsoverom. Rørleggerarbeid ble utført av Bravida: montering
oppvaskmaskin, montere Quooker, røropplegg i nytt kjøkken, waterstop kjøkken, installering av vannmåler, installering av ny hovedstoppekran i forbindelse med ny vannmåler, bytte flotør på sisterne på toalett vaskerom, montering av brannslange, montering av utluftingsventil på utevann. Dokumentasjon på alt arbeidet foreligger.
-Eltilsyn ved Elvia september 2021. Feil utbedret av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger.
-Montert utestikkontakt ved inngangspartiet desember 2024. Utført av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger.
-Montering av utestikk under huset, bytte av lampe på boden i 2. etg og montering av lampe over skap vaskerom, mai 2026. Utført av Vollen Elektriske. Dokumentasjon foreligger.
-Byttet innredning vaskerom mai 2026.
-Pusset opp trappen, april 2026.
-To sider av huset er beiset utvendig april 2026.
-Byttet utgangsdør og terrassedør fra stuen, samt helsparklet stue og trappeløp april/mai 2022. Utført av Malerfryd AS. Dokumentasjon foreligger.
-Lagt parkett kjøkken og stue april/mai 2020.
-Lagt nytt dekke og satt opp nytt rekkverk (spiler i impregnerte materialer og glass) på terrasse (fra stuen) sommeren 2021.
-Oppgradert hagen med ulike platåer, august 2018. Utført av Cato Berntsen. Dokumentasjon foreligger.
-Diverse malerarbeid innvendig og utvendig opp gjennom årene, blant annet våren 2026, lagt laminat loftsstue, satt inn skyvedørsgarderober på hovedsoverom og soverom 3 i 1. etg, diverse listearbeid.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse. I henhold til kommuneplanen er området avsatt til nåværende boligformål med tilhørende grønnstruktur og gang-/sykkelveier i nærområdet.

Det foreligger per dags dato ingen reguleringssaker under behandling som berører eiendommen.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsbestemmelser for Garderåsen II, som blant annet regulerer boligbebyggelse, utnyttelsesgrad og parkeringsforhold.

Det er gjennomført DOK-analyse (offentlig kartgrunnlag) for eiendommen. Analysen viser blant annet at området ligger under marin grense, men med registrering av bart fjell og områder hvor det stort sett ikke forventes marin leire.

Videre viser analysen moderat til lav radonaktsomhet i området.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på kjøkken, soverom og gang.

Bereder er plassert i utv bod og er på 198 liter og produksjonsår 2005.

Anlegg med automatsikringer.

Parkeringsforhold
Parkering i garasje i rekke.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:
Målernummer 75519358 - Stand 898 - Årsavlesning 25.11.2025 - Forbruk 2025: 100.

Bebyggelse
Barnevennlig område bestående av småhusbebyggelse.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 16.11.1984.

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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens bruk av eiendommen. Dette gjelder blant annet følgende forhold:
I underetasjen er opprinnelig klesbod innredet og benyttet som soverom.
I 1. etasje er opprinnelig matbod omgjort til entré/gangareal.

Innhold
1.etasje: Kjøkken, vaskerom, entré, stue, bod.
2.etasje: Stue, soverom.
U.etasje: Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3.

Standard
Boligen har en innbydende og delvis overbygd adkomstterrasse på 34 kvm, noe som gir boligen et hyggelig førsteinntrykk og skaper en lun overgang mellom ute og inne. Pent opparbeidede uteområder med platting og beplantning bidrar til en trivelig ramme rundt boligen.

ENTRÉ
Entreén har flislagt gulv og lyse veggflater som gir et praktisk og innbydende førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt tilknytning til praktisk bod som gir ekstra lagringsmuligheter. Lys og funksjonell entré med god adkomst til boligens øvrige rom.

STUE/SPISESTUE
Lys og hyggelig stue/spisestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsyn mot grønne omgivelser. Rommet har en åpen og sosial løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovn bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse på 24 kvm med flott utsikt og gode møbleringsmuligheter.

STUE (2.etasje)
Lys og innbydende stue med god takhøyde, skråtak og synlige detaljer som gir rommet særpreg og en lun atmosfære. Rommet har knevegger på begge sider som gir praktiske oppbevaringsmuligheter og god møbleringsfrihet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på flott utsikt over nærområdet. Stuen har god plass til både sofagruppe, tv-stue eller hjemmekontor, og fungerer som et hyggelig ekstra oppholdsrom med mange bruksmuligheter.

KJØKKEN
Stilrent og moderne JKE Design kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass og laminert benkeplate. Glassplate mellom over- og underskap som gir et moderne uttrykk og er enkelt å holde rent. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, kombiovn og vinskap, i tillegg til nedfelt platetopp med seks kokeplater, og ventilator over kokeplass. Hyggelig spiseplass ved vinduene gir godt lysinnslipp og en sosial atmosfære. Gulvvarme sørger for ekstra komfort.

BAD/WC/VASKEROM
Bad (underetasje)
Lyst og romslig bad med gulvbelegg på gulv og flislagte vegger i lyse, tidløse farger. Badet er innredet med servant med underskap, praktiske sideskap og speil med integrert belysning og stikkontakt. Dusjkabinett gir en funksjonell dusjløsning. Badet har naturlig ventilasjon og gode oppbevaringsmuligheter.

Vaskerom/wc-rom (1.etasje)
Praktisk vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte samt malte panelvegger. Rommet er innredet med benkeløsning med utslagsvask, speil og oppbevaringsmuligheter i overskap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilkoblet vannklosett. Vindu gir godt naturlig lys og mulighet for lufting.

SOVEROM /GARDEROBE
Soverom 1
Lyst og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Soverommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt direkte utgang til en hyggelig veranda på ca. 5 kvm. Rommet er utstyrt med to skyvedørsgarderober.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom med plass til seng, skrivepult og oppbevaring. Rommet har vindu som gir godt med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Praktiske hyller og god planløsning gjør rommet velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er også utstyrt med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter, og rommet har gulvvarme.

Soverom 3
Lyst og koselig soverom med vindu som gir godt med naturlig lys. Rommet har plass til seng og øvrig møblering etter behov, og passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Garderobeskap gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Soverom 4
Lyst og trivelig soverom med skråtak og fine vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har god plass til seng, skrivepult eller annen ønsket møblering, og kneveggene gir praktiske oppbevaringsmuligheter. De lyse overflatene og den lune atmosfæren skaper et hyggelig rom som egner seg godt som både soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

INNVENDIGE OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte glatte flater og nølte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt panel og takess.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin, fryseskap og fryseboks medfølger ikke.

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.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger salget:
-Vaskemaskin
-Fryseskap
-Fryseboks
-PH-lampe kjøkken (taklampe)
-Konglelampe spisestue (taklampe)
-Lampetter over sengene (inkl. gekko)
-Abelhyllene på kjøkken og stue
-Stringhylle kjøkken
-Swedese veggmontert stumtjener entré

Arealer
BRA - i: 146 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 177 m²
TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 44 m² Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3.
BRA-e: 13 m² 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 58 m² Kjøkken, vaskerom, entré, stue, bod.

2. etasje
BRA-i: 44 m² Stue, soverom.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
5 m² Terrasse- og balkongareal.1. etasje
58 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE I REKKE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m² Garasje.

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

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 790 000,-

Kommunale avgifter
Kr 17 431,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Herav:
Avløp kr 6 433,37
Feiing kr 555,96
Renovasjon kr 5 799,-
Vann kr 4 643,01

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

Prognose for inneværende år er kr 21 518,73.

Årlig velavgift
Kr 6 000,-

Velforening/Huseierlag
Furukollen Grendelag

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 465 423,- 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. 5 790 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 144 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 164 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 954 740,- (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:

1984/107134-1/8 15.10.1984 ERKLÆRING/AVTALE
RETT OG PLIKT TIL MEDLEMSKAP I AL FURUKOLLENGRENDELAG SÅ LENGE DET HVILER LÅN TIL HUSBANKEN PÅ EIEND. M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/104592-1/8 06.07.1984 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 419 BNR: 65

Grunnboksdato
18.05.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Eiendommen er pliktig medlem av Furukollen Grendelag. Områdene mellom husene, internveier, parkeringsplasser og garasjeanlegg ligger på grendelagets eiendom med gnr. 419, bnr. 65. Det foreligger vedtekter, regnskap og avholdes årsmøte i Grendelaget. Vedtekter ligger vedlagt i prospektet.

Årskontingent/Grendelagsavgift: kr. 6000,- pr. år fordelt på to (2) avdrag á kr. 3000,- med forfall Del1 ca. 15. juni og Del2 ca. 1. oktober. Grendelaget tilpasser avdragene med oppgjør fra dugnadene der deltakelse på minst 1 om våren og 1 om høsten gir fradrag i Grendelagsavgiften på kr. 250,- pr. deltakelse, totalt kr. 500,-.

Grendelagsavgiften kan reguleres hvert eller 2.hvert år.

Grendelagsavgiften dekker:
1) Godgjøelse til Styret (pr. idag kr. 19.500.- totalt), justeres ikke opp da det innebærer registrereing av arbeidstakere med arbeidsgiveravgift og skattetrekk
2) Dekning av utgifter til dugnader, materiell/servering, asfaltering, maling garasjeanlegg, service, vedlikehold av elbil-ladesystem, forsikringer (av anlegg/garasjer), ansvar og tabbeforsikringer, generelt vedlikehold av fellesarealer/postkassestativer/bommer etc.
3) Dekning av felles-strøm (garasjer/utelys/lyspærer og armatur).

Furukollen Grendelag har installert et nytt elbil-ladesystem med ladepunkter for alle 63 boenheter, for 7 boenheter er det utvendige ladepunkter (7 enheter har ikke garasje i garasjeanlegget - gammel historikk fra da garasjene ble anlagt i 1986). Alle 63 boenheter har etter loven tilgang til én lader, laderen enten EIES, LEASES eller LÅNES.

Laderne er av typen Easee og er godkjent i systemet med lastbelastnings-system.

Alle punkter har kodede Bak/Basis-plater hvor laderen kan monteres, lader MÅ bestilles via våre samarbeidspartnere Elaway og/eller Alpha Elektro, laderen monteres og programmeres av Alpha E.

NB, egen medbrakt/innkjøpt lader kan IKKE brukes i vårt anlegg. Brukeren må registreres hos Elaway og faktureres av dem via bank- eller kredittkort.

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
16.11.2026

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

Megler
Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
Epost: stian@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (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 Söderberg & 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 bygningssakyndig 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 gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

Budgivning

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

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Furukollen 29

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Vedtekter Furukollen Grendelag
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Reguleringskart og bestemmelser
Energiattest
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Enebolig
Furukollen 29, 1900 FETSUND
LILLESTRØM kommune
gnr. 419, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3682 **Eiendomsverdi ref nr:** KD5279

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1984.

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, inneklima 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.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med ringmur/påler til fjell.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass. Produksjonsår 1983 og 1995.

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører fra stuen med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2021

Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 1983
Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 24m2. Deler av rekkverket er med glass.
Utgang fra soverom til veranda med tregulv, størrelse er ca. 5m2.
Adkomstterrasse ved entre på ca. 34m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte glatte flater og malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt panel og takess.

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 feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte og malt panel på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med gulvbelegg på gulv og fliser på vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og lys med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, det er og montert Quooker. Glassplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap, kombiovn og ett vinskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg 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.
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 utv bod og er på 198 liter og produksjonsår 2005

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på kjøkken, soverom og gang.
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 med synlig fjell i bod.
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

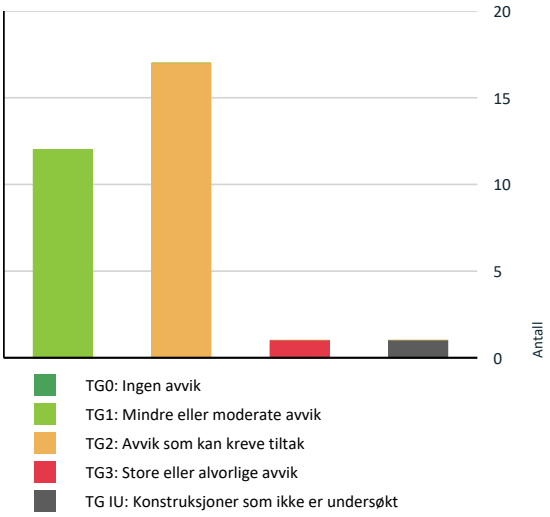
Lovlighet Gå til side

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

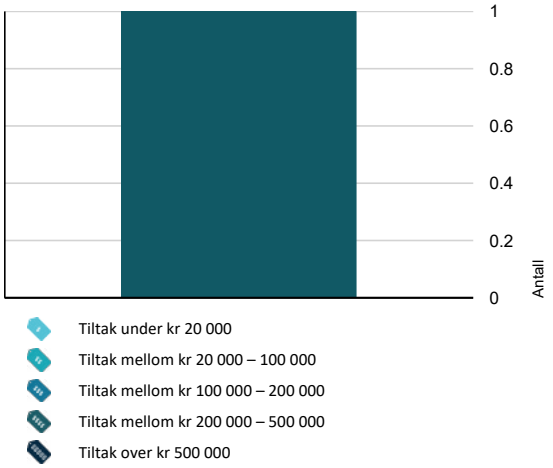
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	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 > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

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

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med ringmur/påler til fjell.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke montert snøfangere på taket. For boliger oppført i 1984 var dette ikke et generelt krav etter daværende byggeforskrifter. Med takvinkel på ca. 33° foreligger det likevel en økt risiko for snøras fra takflater, særlig ved snøsmelting og isdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. 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.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift og god byggeskikk.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Lukket konstruksjon.

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.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass. Produksjonsår 1983 og 1995.

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.
Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• 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:

Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

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

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører fra stuen med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 1983

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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:

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 24m2. Deler av rekkverket er med glass.
Utgang fra soverom til veranda med tregulv, størrelse er ca. 5m2.
Adkomstterrasse ved entre på ca. 34m2.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte glatte flater og malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt panel og takess.

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

Trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,2cm igjennom rommet

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

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.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

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

Manglende ubrennbar plate under sotluke/feielkuke
Konsekvens:
Økt risiko for brannskade på gulvet og i verste fall antennelse av brennbart materiale. Dette er en sikkerhetsmessig mangel som bør utbedres umiddelbart for å redusere brannfare.

Tiltak:
Monter ildfast plate under sotluke/feieluke i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK) og pipeprodusentens anvisninger.
Sørg for at platen dekker tilstrekkelig areal rundt åpningen (normalt minst 30 cm på alle sider).

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

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

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

det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Det anbefales å være særlig oppmerksom på denne konstruksjonen. Regelmessig kontroll og overvåking av krypkjellerens tilstand anbefales. Ved mistanke om fuktproblematikk bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig, herunder fuktmålinger eller utvidet inspeksjon. Eventuelle forebyggende tiltak vurderes ved behov.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte og malt panel på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres,

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

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

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

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. 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).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bad med gulvbelegg på gulv og fliser på vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og lys med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekt flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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, oppfukting 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.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har gulvbelegg på gulv Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på gulvbelegg.

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.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer ved sluk og i overgang mellom gulv og vegg. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av slukmansjett og sveiser rundt sluk. Vurdering av tetthetsfunksjon bør utføres av fagperson. Ved tegn til lekkasje eller svakheter bør gulvet rehabiliteres med nytt godkjent tettesjikt.

Sluk
Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og føre til omfattende følgeskader dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak
Det anbefales nærmere vurdering av sluk og tilhørende tettesjikt. Oppgradering/utskifting bør påregnes innen overskuelig tid, spesielt ved rehabilitering av våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

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

Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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 befaringstidspunktet .

Årstall: 2007

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.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. 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 røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bereder er plassert i utv bod og er på 198 liter og produksjonsår 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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 kjøkken, soverom og gang.
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

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med synlig fjell i bod.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med ringmur og betong påler.

TG 2 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.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er oppført i skrånende terreng og fundamentert med ringmur og påler. Fundamenteringsløsningen vurderes som hensiktsmessig for tomteforholdene, og det er ikke observert forhold som indikerer setningsskader.

Konsekvens/tiltak

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:
Skrånende terreng kan generelt medføre økt oppmerksomhet rundt overvann, drenering og stabilitet, men det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for avviksvurdering.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendig basert på dagens observasjoner. Ordinær oppfølging av terreng og overflatevann anbefales som del av normalt vedlikehold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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.

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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

Rekkverket på utvendig trapp har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Større åpninger i rekkverk innebærer økt risiko for fall, særlig for barn. For eldre boliger er dette et vanlig avvik som følge av endrede sikkerhetskrav over tid.

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/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. m.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk på utvendig trapp
Konsekvens:
Åpning i rekkverk kan medføre fare for personskade ved fall gjennom eller mellom rekkverkets elementer. Forholdet påvirker ikke trappens bæreevne, men har betydning for sikker bruk. Avviket er relevant for kjøper og skal fremgå tydelig av rapporten.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger reduseres til et sikkerhetsnivå i tråd med dagens anbefalinger, for eksempel ved montering av tette spiler, plater eller annet egnet sikringstiltak. Tiltaket vil redusere risiko for fallulykker.

Rekkverk som klatres i.
Konsekvens:
Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring.

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. Det er åpen kryprom under boligen.

Åpning i rekkverk.
Konsekvens:
Økt fare for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Utføre tiltakene fagmessig slik at både krav til sikkerhet og estetikk ivaretas.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



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 asfaltert dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein.

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

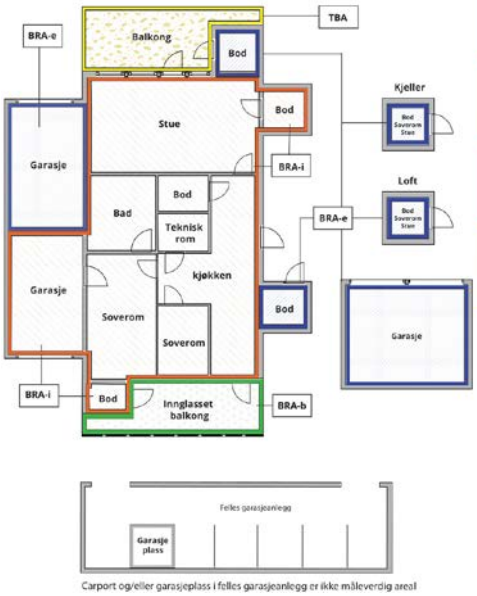
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje	44			44		9	53
2. Etasje	58			58	58		58
1. Etasje	42	13		55	5		55
SUM	**144**	**13**			**63**	**9**	**166**
SUM BRA	**157**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Stue, soverom		
2. Etasje	Kjøkken, vaskerom, entré, stue, bod		
1. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod, bod 2	

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.

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.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Hems på ca 7m2.

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Espen Tolebråten Sørum Ramton og Aase Marit Tolebråten Sørum Ramton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	419	157	0	0	212.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Furukollen 29

Hjemmelshaver
Ramton Aase Marit Tolebråten Sørum, Ramton
Espen Tolebråten Sørum

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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 212,90 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:
-Byttet tak august/september 2023. Utført av Tord Fladeby. Dokumentasjon foreligger.
-Byttet kjøkken våren 2020. Kjøkkenet er fra JKE Design, montert av fagmann. Elektrikerarbeid ble utført av Fjell Elektrikeren AS: varmekabler i kjøkkengulvet, installering av 32 A 3-fas til koketopp, byttet hovedsikring, installering av komfyrvakt, lagt opp diverse stikkontakter og downlights over kjøkkenbenk, samt diverse stikkontakter i stue og på hovedsoverom. Rørleggerarbeid ble utført av Bravida: montering oppvaskmaskin, montere Quooker, røropplegg i nytt kjøkken, waterstop kjøkken, installering av vannmåler, installering av ny hovedstoppekran i forbindelse med ny vannmåler, bytte flotør på sisterne på toalett vaskerom, montering av brannslange, montering av utluftingsventil på utevann. Dokumentasjon på alt arbeidet foreligger.
-Eltilsyn ved Elvia september 2021. Feil utbedret av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger.
-Montert utestikkontakt ved inngangspartiet desember 2024. Utført av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger.
-Montering av utestikk under huset, bytte av lampe på boden i 2. etg og montering av lampe over skap vaskerom, mai 2026. Utført av Vollen Elektriske. Dokumentasjon foreligger.
-Byttet innredning vaskerom mai 2026.
-Pusset opp trappen, april 2026.
-To sider av huset er beiset utvendig april 2026.
-Byttet utgangsdør og terrassedør fra stuen, samt helsparklet stue og trappeløp april/mai 2022. Utført av Malerfryd AS. Dokumentasjon foreligger.
-Lagt parkett kjøkken og stue april/mai 2020.
-Lagt nytt dekke og satt opp nytt rekkverk (spiler i impregnerte materialer og glass) på terrasse (fra stuen) sommeren 2021.
-Oppgradert hagen med ulike platåer, august 2018. Utført av Cato Berntsen. Dokumentasjon foreligger.
-Diverse malerarbeid innvendig og utvendig opp gjennom årene, blant annet våren 2026, lagt laminat loftsstue, satt inn skyvedørsgarderober på hovedsoverom og soverom 3 i 1. etg, diverse listearbeid.

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema 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
Avslutett tilsynssak	24.06.2021	Elvia AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KD5279

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Furukollen 29, 1900 FETSUND
Gnr 419 - Bnr 157
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Fjell Elektrikeren AS	Firma/Navn:	Espen Ramton
Kontaktperson:	Kristoffer Johnsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Surstoffveien 5	Adresse:	Furukollen 29
Postnr/Sted:	0661 OSLO	Postnr/Sted:	1900 Fetsund
Telefon:	90708085	Telefon:	
E-post:	post@fjellelektrikeren.no	E-post:	espen.ramton@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	1836	Kundenummer:	10954
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Espen Ramton		
Adresse:	Furukollen 29		
Postnr/Sted:	1900 Fetsund		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Utbedring av rapport. Utskifting av stikkontakt i bod. Utskifting av bryterpanel i bod. Opplegg av jording på stikkontakt på bad
Kommentar:	
NEK400:	1998
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kristoffer Johnsen
Dato:	2021-09-03
Signatur:	Elektronisk signert av Kristoffer Johnsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Romerike

Oppdragsnr.
23-0079/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aase Marit Tolebråten Sørum Ramton	Espen Tolebråten Sørum Ramton

Gateadresse
Furukollen 29

Poststed	Postnr
FETSUND	1900

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78740919

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 23-0079/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var vannlekkasje bad i 1. etg i 2009. Dette ble meldt inn til forsikringselskapet (Gjensidige), og de ordnet håndverkere som utbedret skadene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjensidige: utbedring av skade i forbindelse med vannlekkasjen i 2009. Bravida: innstallering av brannslange vaskerom 1. etg, innstallering av vannmåler og bytte av hovedstoppekran i 2020. Vollen Elektriske: montering av lampe over skap vaskerom, 2026

Arbeid utført av: Gjensidige, Bravida, Vollen Elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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, fuktinnsig, 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: - Byttet kjøkken våren 2020. Elektrikerarbeid ble utført av Fjell Elektrikeren AS: varmekabler i kjøkkengulvet, installering av 32 A 3-fas til koketopp, byttet hovedsikring, installering av komfyrvakt, lagt opp diverse stikkontakter og downlights over kjøkkenbenk, samt diverse stikkontakter i stue og på hovedsoverom. - Eltilsyn ved Elvia september 2021. Feil utbedret av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger. - Montering nye stikkontakter i stue, april/mai 2022. Utført av Hope Elektro. Dokumentasjon foreligger. - Montert utestikkontakt ved inngangspartiet desember 2024. Utført av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger. - Montering av utestikk under huset, bytte av lampe på boden i 2. etg og montering av lampe over skap vaskerom, mai 2026. Utført av Vollen Elektriske. Dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av: Fjell Elektrikeren, Vollen Elektriske og Hope 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

Beskrivelse: - Eltilsyn ved Elvia september 2021. Feil utbedret av Fjell Elektrikeren AS. Dokumentasjon foreligger.

Document reference: 23-0079/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks. Utført i regi av grendelaget.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tord Fladeby: skiftet tak i august/september 2023. Egeninnsats: Lagt nytt dekke på terrasse og satt opp nytt rekkverk (spiler i impregnerte materialer og glass) på terrasse (fra stuen) sommeren 2021. Egeninnsats: Byttet enkelte panelbord og hjørnekasser på fasaden ved behov opp gjennom årene.

Arbeid utført av: Tord Fladeby

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

Beskrivelse: Foreligger brukstillatelse, ikke ferdigattest.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2026.

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

Beskrivelse: Vi har leid til et areal fra grendelaget, slik at hagen blir større nedenfor huset. Leieavtalen gjelder for 10 år av gangen og er oppdatert mai 2026. Prisen for leien er kr. 1 for 10 år. (Mange av husene i Furukollen har leid tilsvarende arealer fra grendelaget.)

Document reference: 23-0079/26

Tilleggskommentar

Det er tidvis knirk i parkett i stuene og på kjøkkenet.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0079/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aase Marit Tolebråten Sørum Ramton	2078299fee911ea9e4218d d2a81759d4cd8b7b96	19.05.2026 08:45:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen T S Ramton	f497cebab03f56d091faba 5234263c64fde56b63	19.05.2026 10:29:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0079/26

- 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

Furukollen Grendelag

Navn: Vedtekter **Skjema 1.01 versjon 1** **Dato: 25/08-2008**

Dato: 13.4.84
Gnr. 19, bnr 65

VEDTEKTER
for
A/L FURUKOLLEN GRENDELAG

1. Navn, formål, eierform og forretningsfører

"Furukollen Grendelag" har til formål å eie og drive eiendommen gnr. 19, bnr 65 i Fet som utgjør fellesarealer, tekniske anlegg, grendehus og parkeringsplasser. Medlemmer er de til enhver tid værende eiere av eneboligeiendommer som er fraskylddelt gnr. 19, bnr. 65 i Fet i henhold til vedlagte tomtedelingsplan. Grendelaget skal bestå av 62 andeler, hver på kr 100,-. Grendelaget ansetter selv forretningsfører etter behov.

2. Overdragelse

Overdragelse av bolig med tilhørende andel i grendelaget, skal meldes skriftlig til grendelagets styre. Den enkelte sameier har rett til å overdra boligen til tredjemann, uten at noen av de øvrige i grendelaget kan gjøre gjeldende noen form for forkjøpsrett.
Boligeiendommen og medlemskapet i grendelaget kan bare overdras samlet under ett.

3. Forpliktelser

Hver andelseier hefter med sin andel for grendelagets forpliktelser. Det betyr at andelseierne hver er ansvarlig for de felles utgifter ved anleggets drift og vedlikehold med 1/62 del. Herunder for betaling av renter og avdrag på miljølån gitt av Husbanken. I tvilstilfeller bestemmer grendelagets styre hva som skal regnes som felles utgifter. Fellesomkostninger løper fra den dag samtlige hus er meldt ferdig til innflytting. Beløpet som skal innkreves kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter se pkt.4.

4. Finansiering av Grendelagets drift

Omkostninger til drift dekkes av deltakerne med forholdsmessig innbetalinger i henhold til grendelagets budsjett vedtatt på andelsmøte. Grendelagets styre kan ikke oppta lån eller stifte gjeld på annen måte med virkning fordel takerne uten at alle andelseierne har gitt skriftlig samtykke.

5. Vedlikehold

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes andelseieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.
Oppsetting av gjerder, markiser, radio- eller TV-antenner o. 1. skal skje i samarbeid med de øvrige beboere på feltet og krever godkjenning av grendelagets styre. Godkjenning av styret kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i boligen som krever byggemelding.

notar.no

6. Styret

Grendelaget skal ha et styre som består av 1 formann og 2 andre medlemmer med like mange vararepresentanter. Funksjonstiden for formann og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter 1. driftsår. Vararepresentantene velges for ett år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges. Valgene av styre med vararepresentanter skjer på årsmøtet. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.
Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede og 2 medlemmer stemmer for vedtaket.

7. Årsmøte

Grendelaget utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinært årsmøte holdes når lagets styre finner det nødvendig, eller når minst 5 av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

På ordinært årsmøte behandles:
1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor.
8. Ansette eller avskjedige forretningsfører.

Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum 4 dagers varsel.

8. Møteledelse og avstemming

Årsmøte ledes av formannen i styret. Ved formannens fravær, eller om formannen ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder.
Vanlige saker vedrørende grendelagets drift avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Saker som gjelder fornyelser og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for laget, krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.
På årsmøte har andelseierne 1 stemme for hvert hus. Andelseier kan la seg representere med fullmakt på årsmøte. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en andelseier.

9. Forretningsførerens oppgave

Forretningsføreren pl ikter å føre grendelagets regnskap i samsvar med reglene for god regnskapsskikk. I samråd med grendelagets styre forvalter forretningsføreren de faste eiendommer og eiendeler og midler som tilhører grendelaget, og sørger for å tegne tilfredsstillende forsikringer på fellesanleggene, herunder grendehuset.
Grendelaget skal tilsette revisor etter valg på vanlig måte. Revidert regnskap for foregående år, skal forretningsføreren legge frem for styret innen utgangen av mars måned. Etter å ha mottatt regnskapet skal styret fastsette dato for ordinært årsmøte.

10. Mislighold

Manglende betaling av fastsatt bidrag etter skriftlig påkrav fra grendelaget ved forretningsføreren, gir grendelaget ved forretningsføreren eller styret rett til å kreve angjeldende grendelags andel innløst etter takst, fastsatt ved skjønn etter reglene i Skjønnsloven av 1.juli 1917. Huset kan kreves fraflyttet. Det samme gjelder dersom andelseier gjør seg skyldig i andre brudd på bestemmelsene i vedtektene.
Den enkelte andelseier kan ikke fremsette motkrav mot grendelaget med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

11. Endringer av vedtektene. Oppløsning.

Grendelaget kan ikke endre disse vedtekter uten skriftlig avstemming med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Lagets vedtekter kan ikke endres eller laget oppløses uten Husbankens samtykke, så lenge det hefter lån på gnr. 19, bnr 65 i Husbanken.

12. Voldgift

Tvist om andelseiers rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtektene, blir å avgjøre ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av i alt 3 medlemmer alle oppnevnt av sorenskriveren i Nedre Romerike. Partene skal ha anledning til å uttale seg om personvalg før oppnevnelsen finner sted.
Reglene i Tvistemålslovens kap. 32 om voldgift gjelder tilsvarende.

- oOo -

Vedlegg
Tomtedelingsplan

A1340001

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

HUS 29 TYPE B

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Furukollen 28, 1900 Fetsund			Gnr. 19 bnr. 157	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	3/1-83	15/2-83	30/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/L Fet Boligbyggelag		Grovlinavn. 1, 2014 Blystadlia		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Høyer Ellefsen A/S, avd. Boligbygg, Postboks 2592, Solli, Oslo 2				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Rolf Wigge Lind		Postboks 2592, Solli, Oslo 2		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Klosettstuss.
- Forøvrig henvises til tidligere påpekte generelle mangler.

FORØVRIG GJENSTÅENDE ARBEIDER UVESENTLIG.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

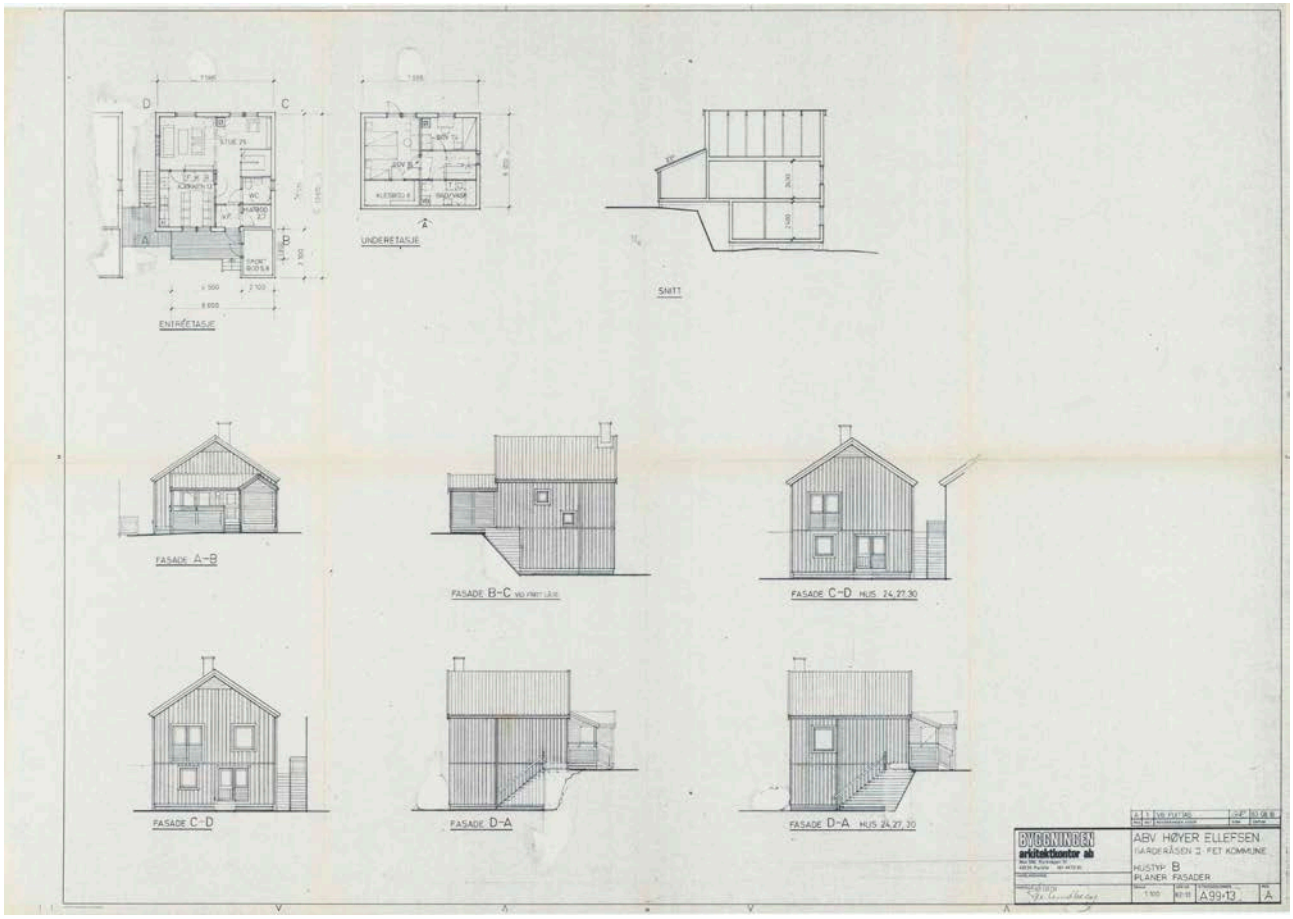
Sted og dato	Stempel	
Fetsund, den 16. november 1983	FET KOMMUNE Teknisk etat	
		Underskrift

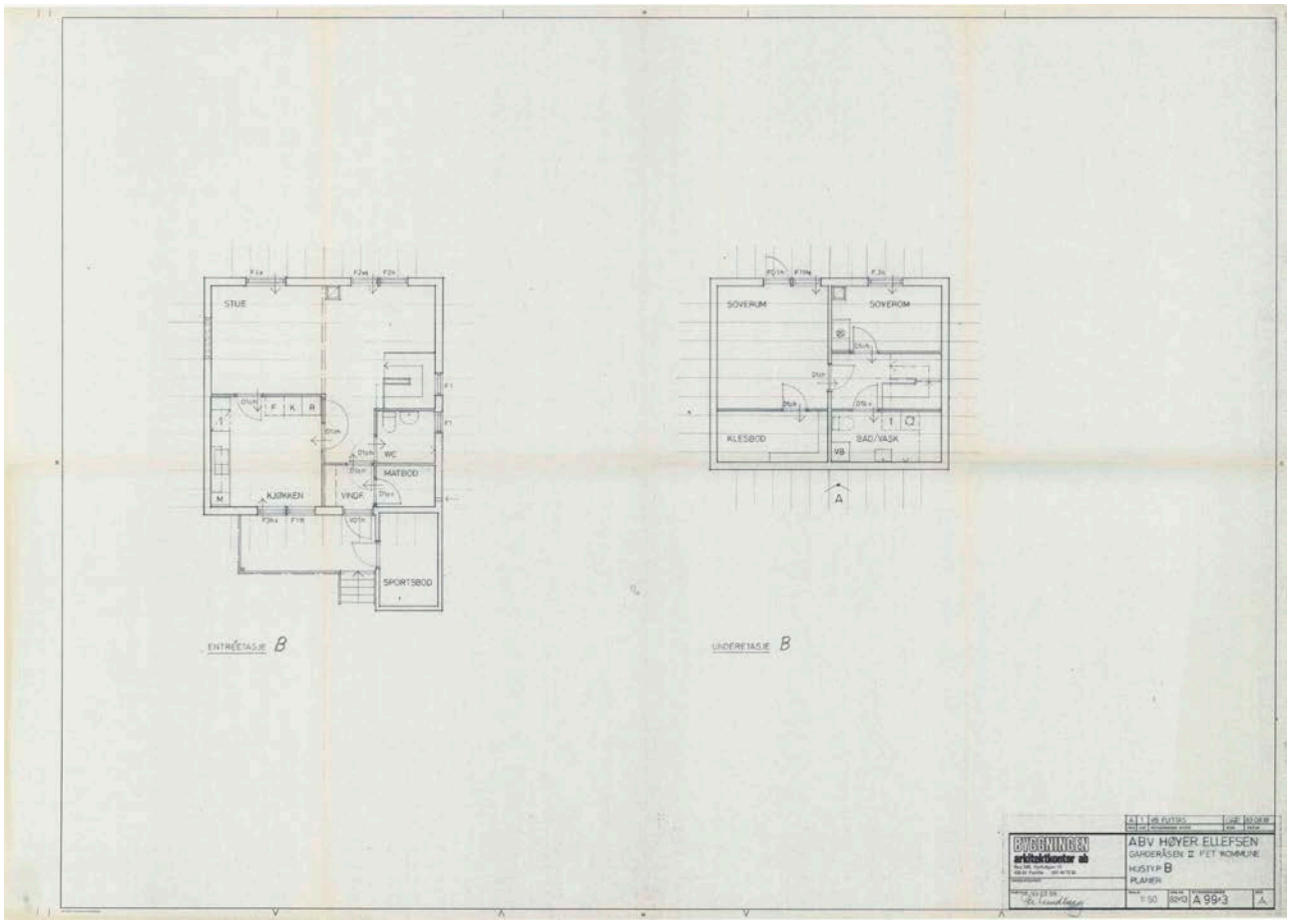
Sendes til

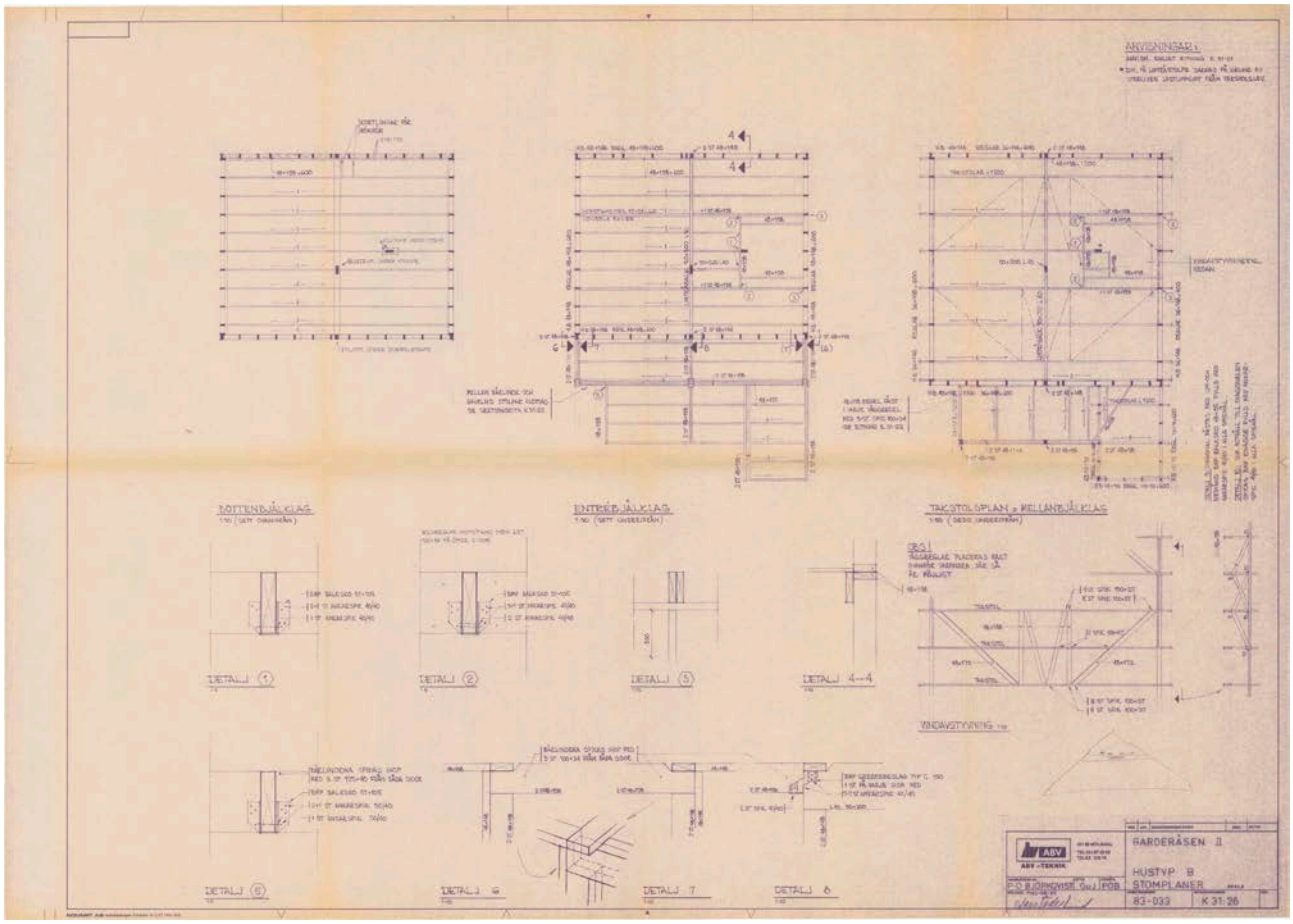
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

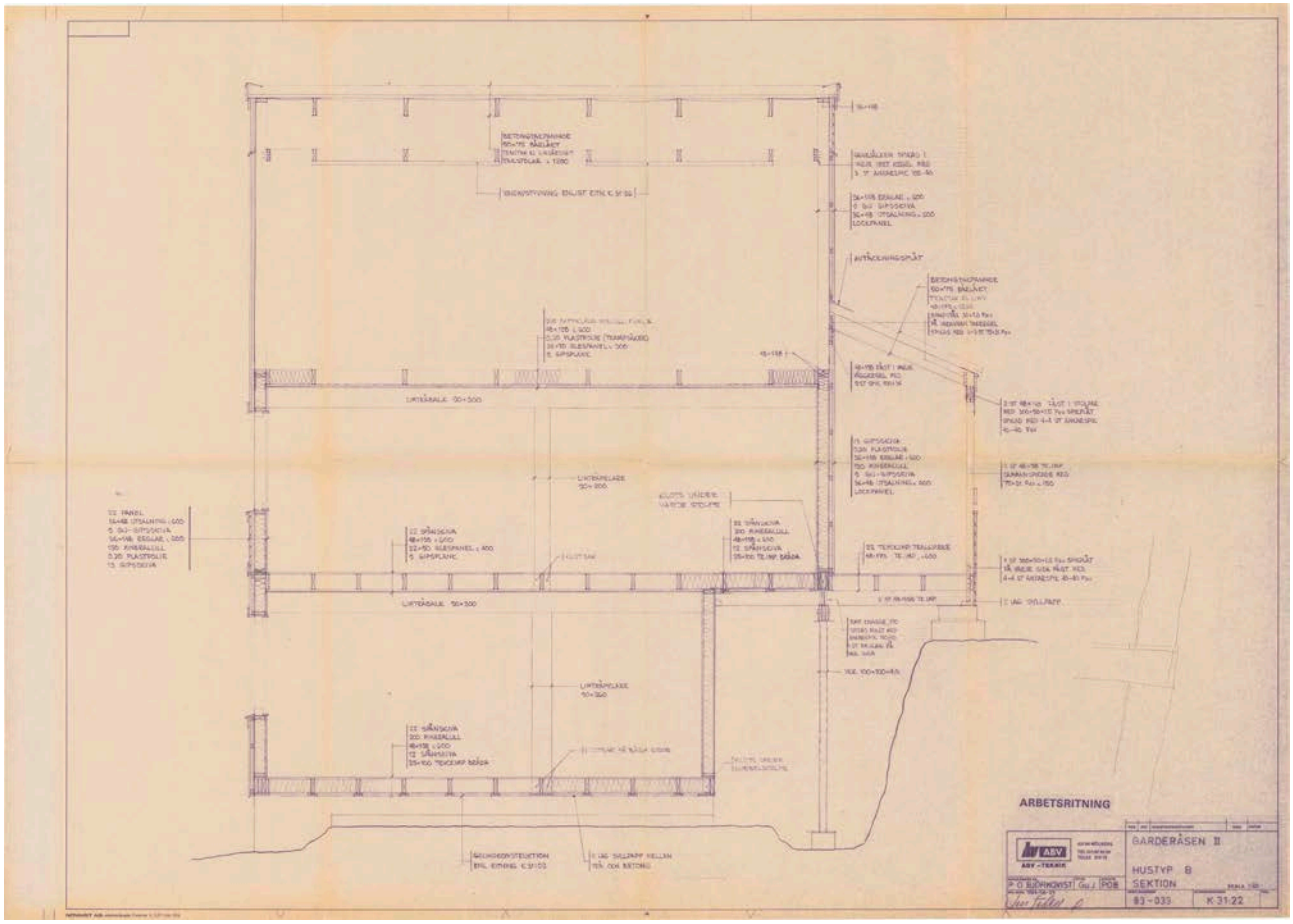
Tryk på selvkopierende papir

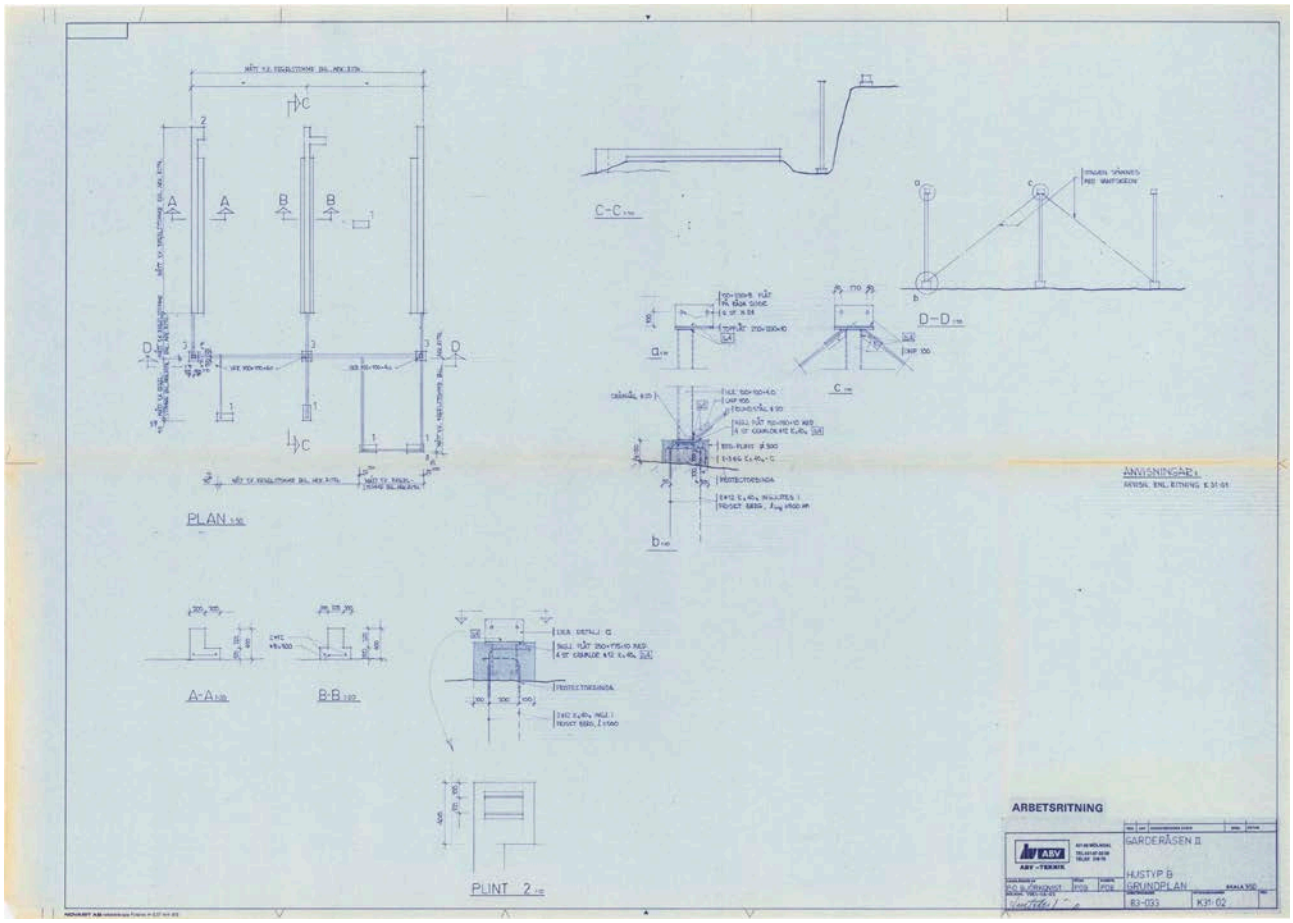
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

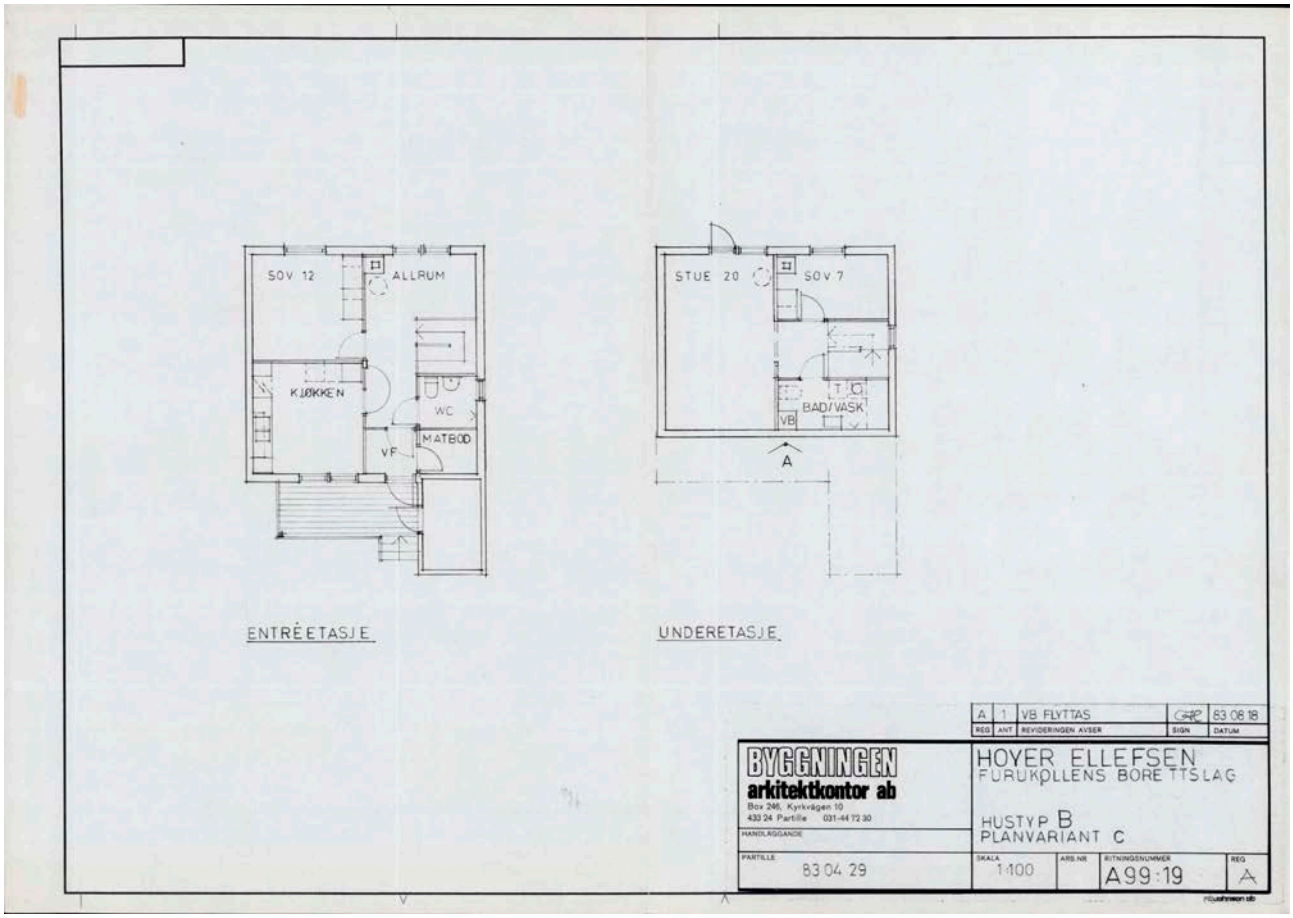

ENTRÉETASJE
UNDERETASJE
SNITT
FASADE A-B
FASADE B-C
FASADE C-D HUS 24,27,30
FASADE C-D
FASADE D-A
FASADE D-A HUS 24,27,30
BYGGMESTER
arkitektkontor ab
ABV HØYER ELLEFSEN
GARDERÅSEN 2. FET KOMMUNE
HUSTYP: B
PLANER FASADER
A99-13
A

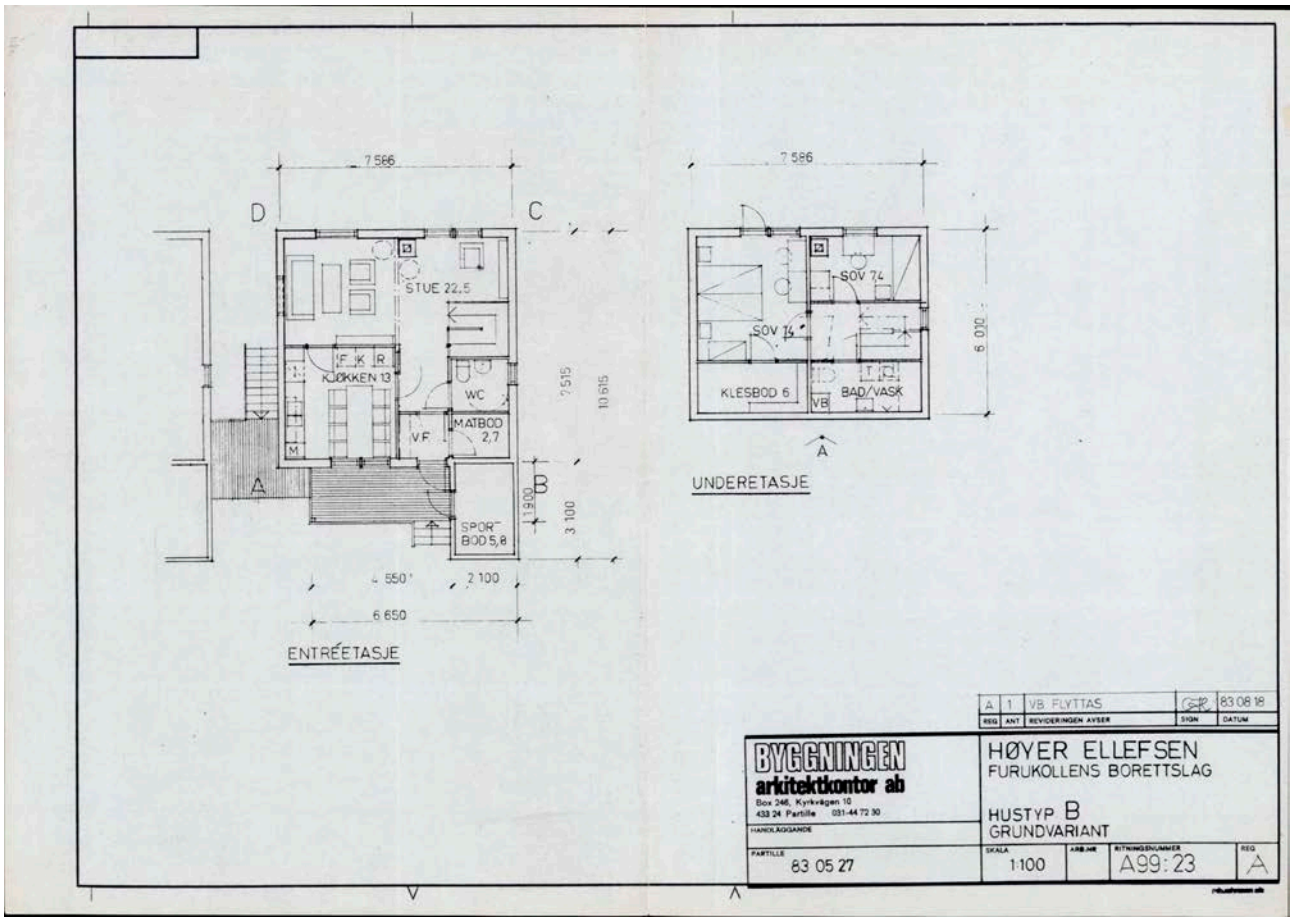

STUE
K
R
WC
MATBOD
KJØKKEN
VINDF.
SPORTSBOD
ENTREETASJE B
SOVEROM
SOVEROM
KLESBOD
BAD/VASK
VB
A
UNDERETASJE B
BYGGMINGEN
arkitektkontor as
ABV HØYER ELLEFSEN
GARDERÅSEN II FET KOMMUNE
HUSTYP B
PLANER
1:50
A 99-3

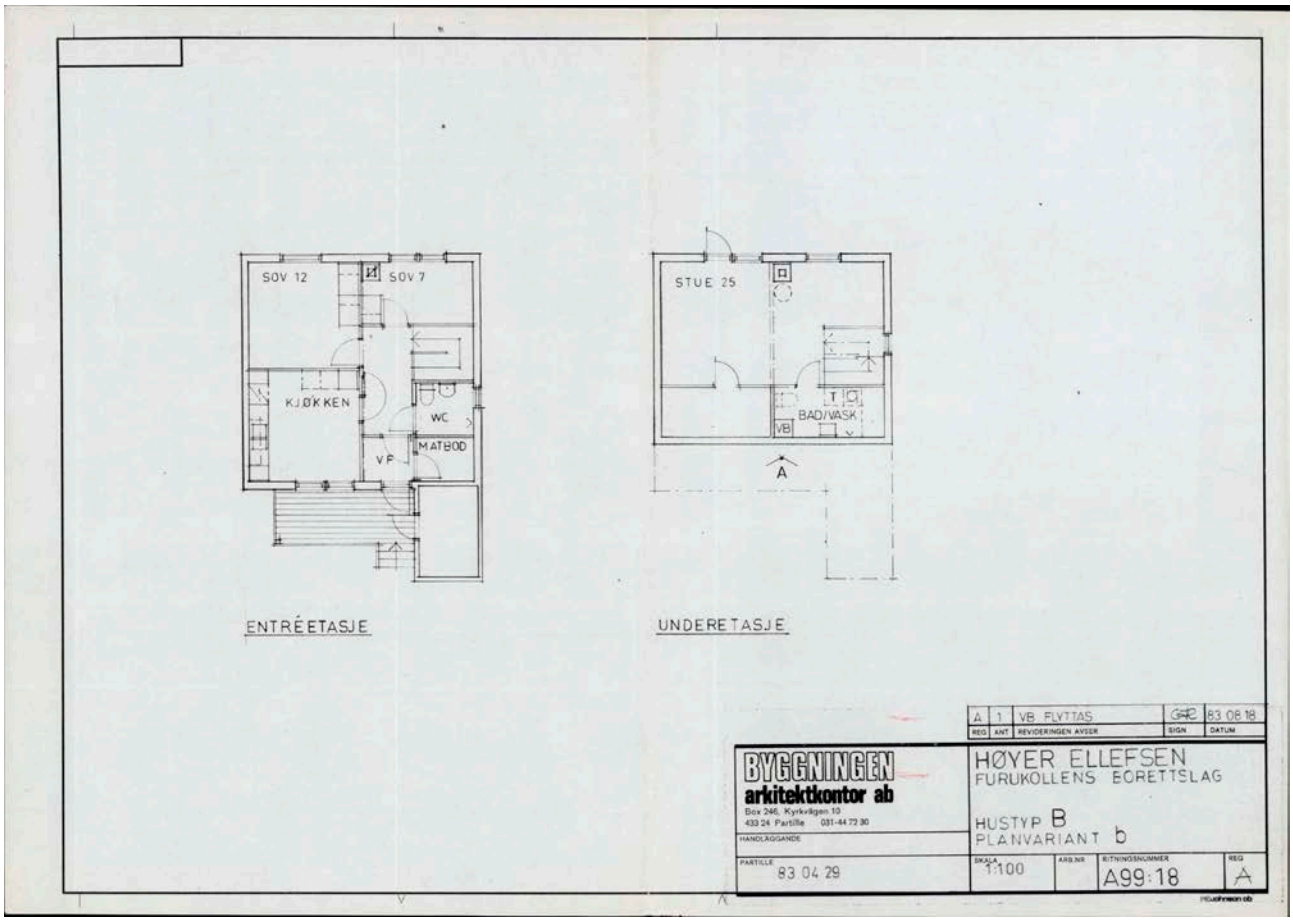

ANVISNINGAR I
BOTTENBJÄLKLAG
1:50 (SETT OVANIFRÅN)
ENTRÉBJÄLKLAG
1:50 (SETT UNDERIFRÅN)
TAKSTOLSPLAN o MELLANBJÄLKLAG
1:50 (SETT UNDERIFRÅN)
DETALJ 1
DETALJ 2
DETALJ 3
DETALJ 4--4
DETALJ 5
DETALJ 6
DETALJ 7
DETALJ 8
VINDAVSTYVNING
ABV
ABV-TEKNIK
GARDERÅSEN II
HUSTYP B
STOMPLANER
P.O BJÖRKQVIST GM
FOB
83-033
K 31:26

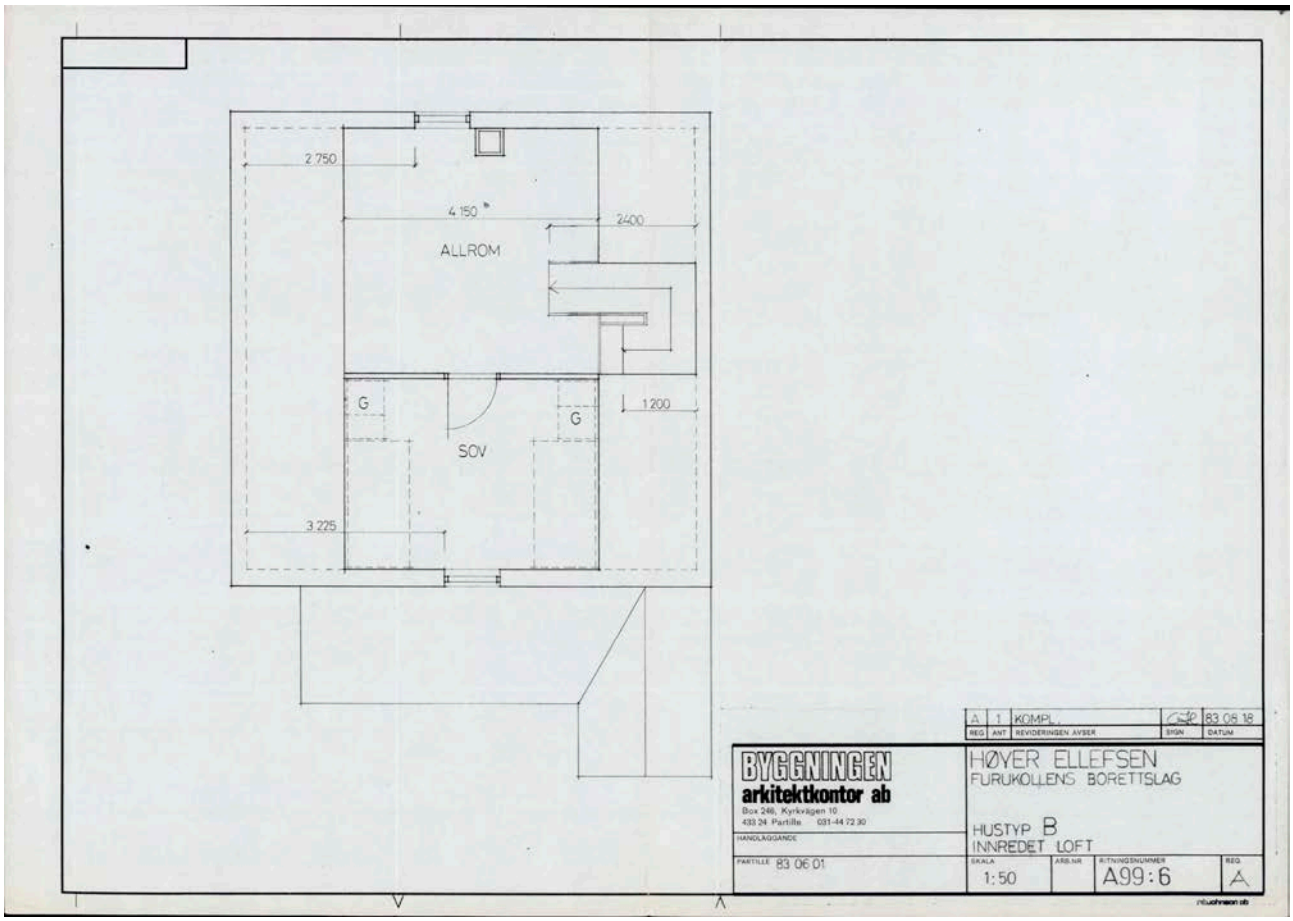

ARBETSRITNING
ABV
ABV-TEKNIK
GARDERÅSEN II
HUSTYP B
SEKTION
83-039
K 31.22

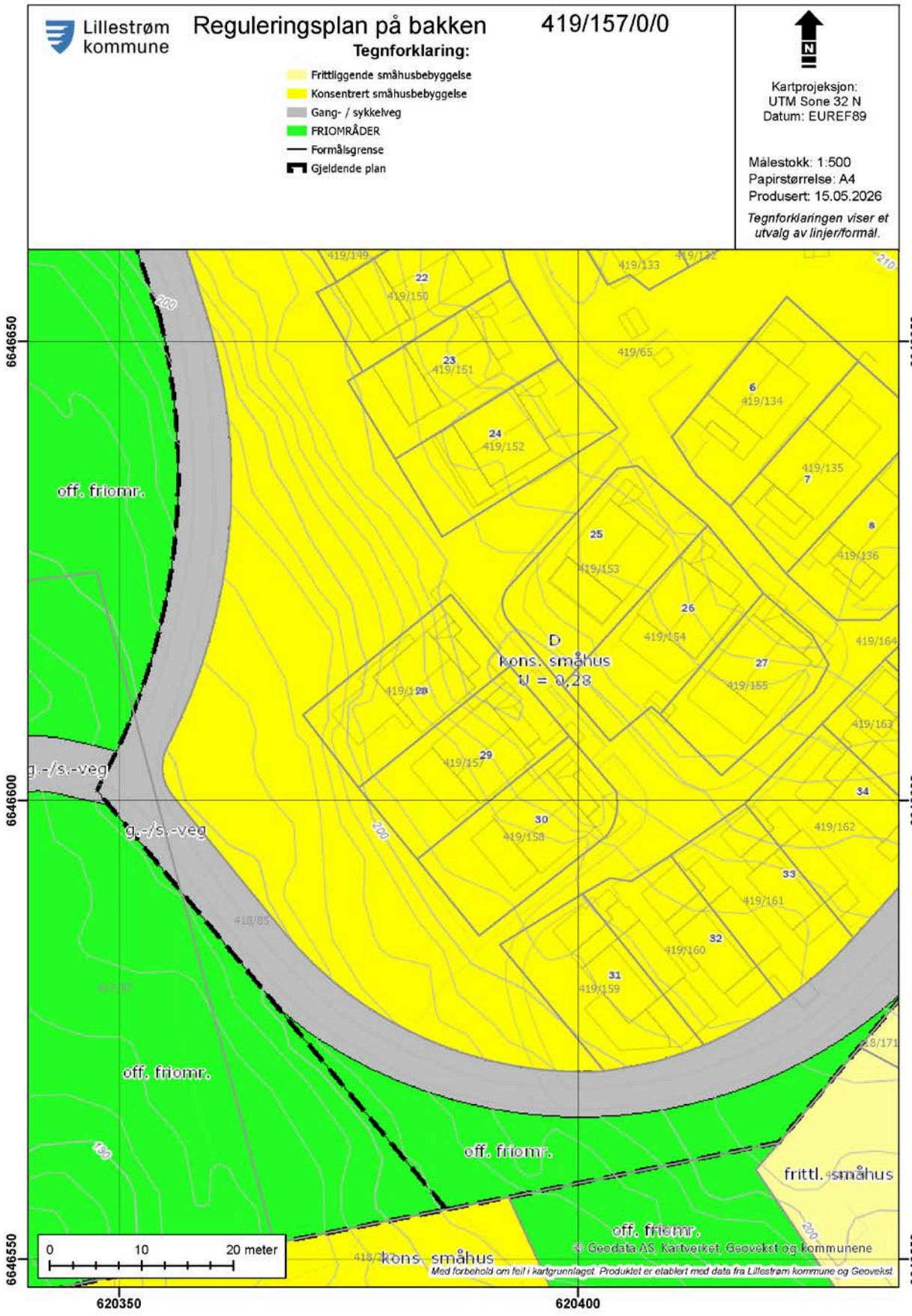

PLAN
C-C
D-D
A-A
B-B
PLINT 2
ANVISNINGAR
ARBETSRITNING
ABV
GARDERÅSEN II
HUSTYP B
GRUNDPLAN
82-033
K31-02


SOV 12
ALLRUM
KJØKKEN
WC
MATBOD
VF
STUE 20
SOV 7
T.
BAD/VASK
VB
A
ENTRÉETASJE
UNDERETASJE
A 1 VB FLYTTAS GR 83 08 18
REG ANT REVIDERINGEN AVSER SIGN DATUM
BYGGNINGEN
arkitektkontor ab
Box 246, Kyrkvägen 10
433 24 Partille 031-44 72 30
HANDLÄGGARE
HOYER ELLEFSEN
FURUKOLLENS BORETTSLAG
HUSTYP B
PLANVARIANT C
PARTILLE
83 04 29
SKALA
1:100
ÄRS.NR
RITNINGSNUMMER
A99:19
REG
A


7 586
D
C
STUE 22,5
F K R
KJØKKEN 13
WC
MATBOD 2,7
V.F
M
A
B
SPOR-BOD 5,8
2 515
10 615
1 900
3 100
4 550
2 100
6 650
ENTRÉETASJE
7 586
SOV 7,4
SOV 7,4
KLESBOD 6
VB
BAD/VASK
6 070
A
UNDERETASJE
A 1 VB. FLYTTAS GHP 83 08 18
REG ANT REVIDERINGEN AVSER SIGN DATUM
BYGGNINGEN
arkitektkontor ab
Box 246, Kyrkvägen 10
433 24 Partille 031-44 72 30
HANDLÄGGARE
PARTILLE
83 05 27
HØYER ELLEFSEN
FURUKOLLENS BORETTSLAG
HUSTYP B
GRUNDVARIANT
SKALA
1:100
ARB.NR
RITNINGSNUMMER
A99:23
REG
A


SOV 12
SOV 7
KJØKKEN
WC
MATBOD
VP
STUE 25
BAD/VASK
VB
A
ENTRÉETASJE
UNDERETASJE
A 1 VB FLYTTAS GHC 83 08 18
REG ANT REVIDERINGEN AVSER SIGN DATUM
BYGGNINGEN
arkitektkontor ab
Box 246, Kyrkvägen 10
433 24 Partille 031-44 72 30
HANDLÄGGANDE
PARTILLE 83 04 29
HØYER ELLEFSEN
FURUKOLLENS BORETTSLAG
HUSTYP B
PLANVARIANT b
SKALA 1:100
ARB.NR
RITNINGSNUMMER A99:18
REG A


2 750
4 150
2400
ALLROM
G
G
1 200
SOV
3 225
A 1 KOMPL. 83 06 18
REG ANT REVIDERINGEN AVSER SIGN DATUM
BYGGNINGEN
arkitektkontor ab
Box 246, Kyrkvägen 10
433 24 Partille 031-44 72 30
HANDLÄGGANDE
PARTILLE 83 06 01
HÖYER ELLEFSEN
FURUKOLLENS BORETTSLAG
HUSTYP B
INNREDET LOFT
SKALA 1:50
ARB.NR
RITNINGSNUMMER A99:6
REG. A


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
419/157/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Gang- / sykkelveg
FRIOMRÅDER
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.05.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
D
kons. småhus
U = 0,28
off. friomr.
g.-/s.-veg
frittl. småhus
kons. småhus
0
10
20 meter
6646650
6646600
6646550
620350
620400
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GARDERÅSEN II.

§ 1.

1. Det regulerte området er vist på reguleringsplanen, tegn. nr. 7904 - 01 med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstavene C, D, E og F.
De øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

3. Bebyggelsen plasseres innenfor de inntegnede byggelinjer og i forhold til øvrige reguleringsformål som vist på reguleringsplanen.

4. Innenfor de enkelte byggeområder, skal bebyggelsen utformes innen de utnyttelsesgrader og den byggeform som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

5. Med hensyn til bebyggelsens plassering, skal illustrasjonsplanen, tegning nr. 7904 - 02 tjene som veiledende dokument.

§ 2.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder:

1. Område C og F 2 skal bebygges med frittliggende boliger i en etasje.
I fallende terreng tillates oppført u.etasje. De frittliggende boligers grunnflate eksklusivt garasje, kan være inntil 25 % av tomtens nettoareal.

2. Områdene D, E og F anmeldes samlet som flatereguleringsplaner. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0.28 for D-feltet og F 1 - feltet, 0.20 for E - feltet og F 2 - feltet.

3. For områdene D, E og F 1 forutsettes utarbeidet særskilte bebyggelsesplaner for det enkelte byggeområde eller for de enkelte boliggrupper E 1, E 2 og E 3 i område E.

4. For feltete C, E og F 2 forutsettes parkering på egen grunn for den enkelte bolig. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
For felles garasjeanlegg i område D og F 1 skal det dimensjoneres for 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Frittliggende garasjer skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boliger, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

./.

notar.no

§ 3.

Fellesbestemmelser:

1. Ingen tomt eller byggeområder kan bebygges før det foreligger godkjent situasjonsplan eller detaljert reguleringsplan hvor bygningens plassering er eksakt angitt.

2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningen i samme byggeområde får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

   Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

5. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktelig og mest mulig trafikksikker.

6. Innenfor planområdet kan servicevirksomhet bare etableres der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

7. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fet kommune.

8. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å erstatte forhold som strider mot disse vedtekter.

VEDTATT AV FET BYGNINGSRÅD 18/1-1983 - SAK 14/83.

Nabolagsprofil

Furukollen 29 - Nabolaget Garderåsen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Granlia Linje 320, 321	3 min 0.2 km
Fetsund stasjon Linje R14	22 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 29 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 8.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 9.3 km

«Garderåsen er et flott og koselig sted å bo, med hyggelige naboer, fine turmuligheter og med en by i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

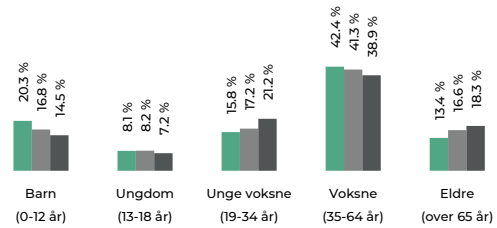
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Garderåsen	2 307	848
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerly barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Garderåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Joker Garderåsen Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Fetsund Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

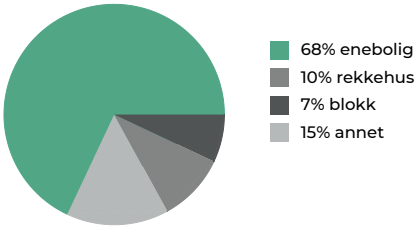
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Garderåsen terasse Ballspill	7 min 0.6 km
Garderåsen skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Spenst Fetsund	20 min
EVO Lillestrøm	11 min

Boligmasse



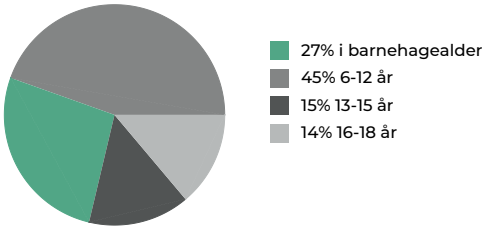
«Hyggelige naboer, veldig usjenert og barnevennlig og samtidig kort vei til alt man trenger. Fetsund ligger i Nord-Europas største innlandsdelta. Fantastisk natur!»

Sitat fra en lokalkjent

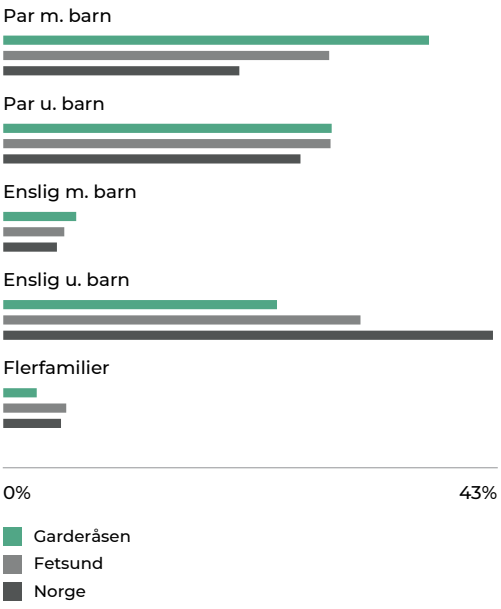
Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	11 min
Boots apotek Fetsund	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

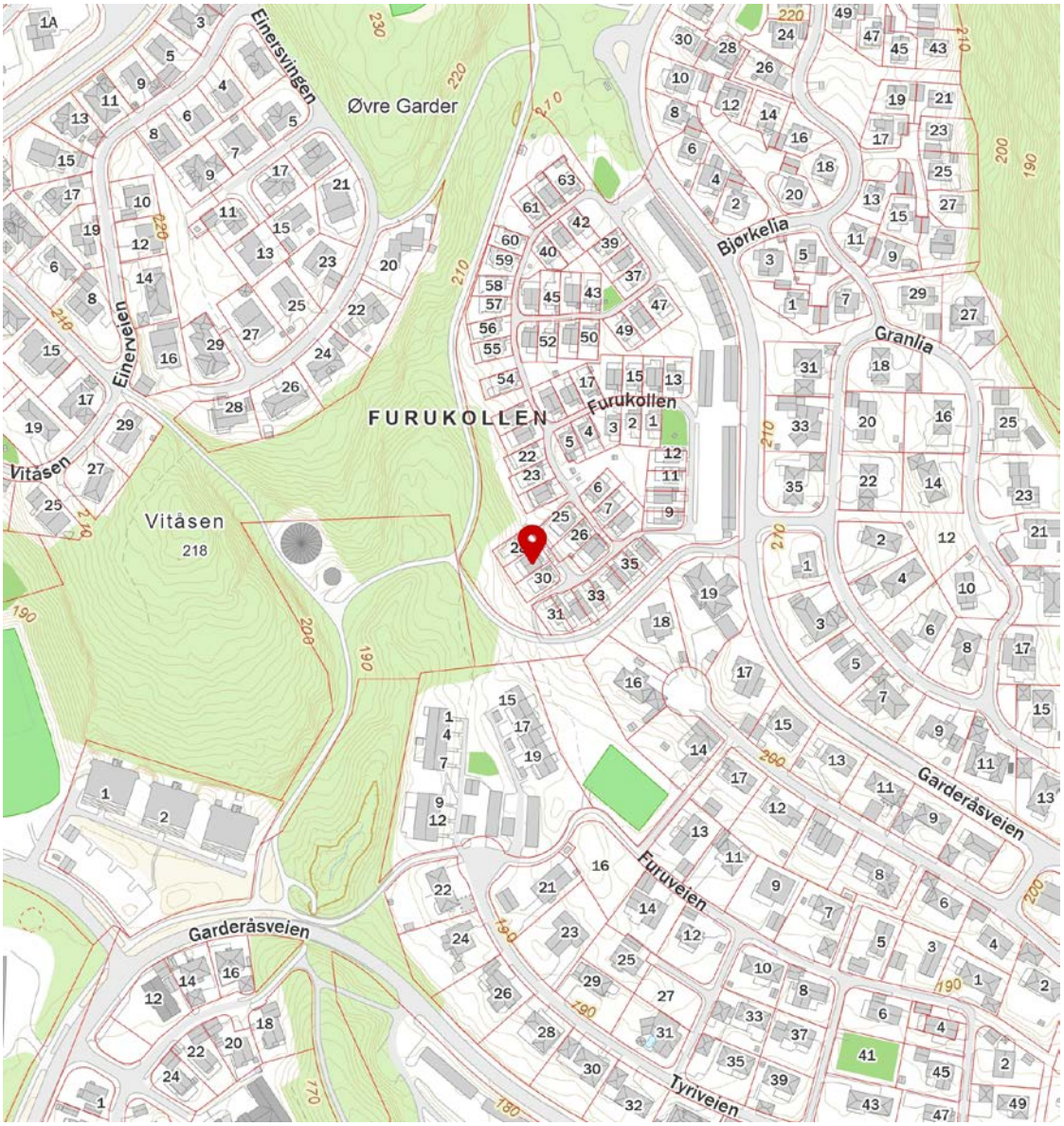


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Furukollen 29, 1900 FETSUND**	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296630**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6812732**
Gårdsnummer **419**	Bruksnummer **157**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **294,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **331,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 746 kWh**



Furukollen 29, 1900 FETSUND

Detaljering

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



Furukollen 29, 1900 FETSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

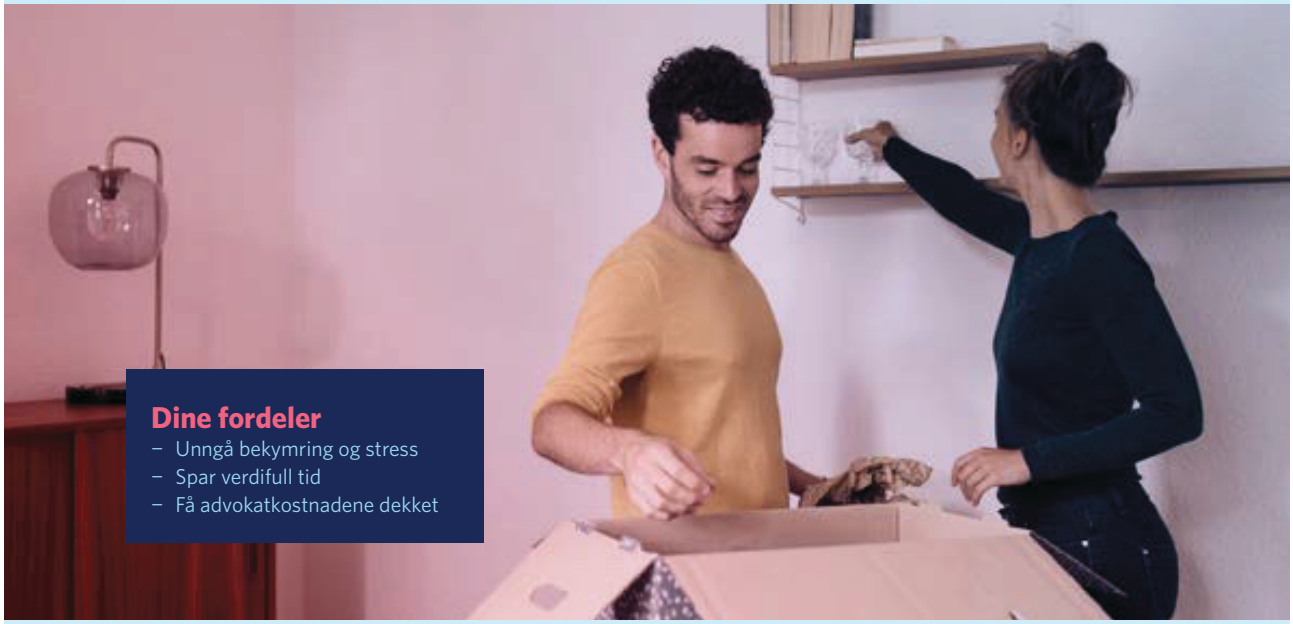
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Kontaktperson Tlf
Salgsoppgavedato Epost

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar