

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Hus 13

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|---|----------------|---|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.) | | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | | |
| Hovindbakken 46, 1800 Fetsund | | Gnr.13 bnr.315 | | |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato for søknad | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Nybygg | Bolig | 16/11-82 | 15/2-83 | 28/83 |
| Byggherre | | Adresse | | Tlf. |
| A/S Fet Tomteselskap | | Postboks 100, 2007 Kjeller | | |
| Anmelder | | Adresse | | Tlf. |
| A/L NBBL, Østfoldkontoret | | Pollyngt61, 1800 Sarpsborg | | |
| Ansvarshavende | | Adresse | | Tlf. |
| John Johansson (over grunnmur) Håkon Løftingmo (grunnarb.) | | Postboks 6056 - Etterstad Oslo 6 Byavegen, 1900 Fetsund- | | 0601 |

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Sted og dato | Stempel |
| Fetsund, den 30 juni 1986 | Helge Sædal Bygging |
| | Underskrift |

Sendes til

| | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Byggherre | <input checked="" type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input checked="" type="checkbox"/> Knut Uriansrud |
|------------------------------------|--|--|--|--|

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Hus 13

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|---|-------------------------|--|----------------------------|------------------|
| Arbeidssted (adr.) Hovinbakkene 46, 1900 Fetsund | | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr. 13, bnr. 315 | | |
| Arbeidets art Nybygg | Bygningens art Bolig | Dato for søknad 16.11.82 | Dato for vedtak 15.2.83 | Sak nr. 20/83 |
| Byggherre A/S Fet Tønteselskap | | Adresse Postboks 100, 2007 Kjeller | | Tlf. |
| Anmelder A/L MBBL, Statfoldkontoret | | Adresse Pollygt. 61, 1700 Sarpsborg | | Tlf. |
| Ansvarshavende John Johansen (over grunnsur) Håkon Løftingsmo (grunnerb.) | | Adresse Postboks 2992, Solli, 0203 Oslo 2 Syvengen, 1900 Fetsund | | Tlf. |

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:

- "Silikon" e.l. påføres ved rengjøningsføyinger i gulv.
- Lufting av spillvann føres over tak.

For øvrig gjenstående arbeider uvesentlig

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

| | | |
|-------------------------|-----------|--|
| Sted og dato Fetsund | 22.3.1985 | Stempel HELSEKOMMUNE Helge Sædal ing. |
| | | Underskrift |

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadsmyndighet Knut Uriansrud

x Byggesøknadsmyndighet Hovin Nordre
x Rarleggerkontroller

Kommune

FET

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Karlshus Bruk A/S
Fjellhamarveien 56 D
1472 Fjellhamar

Byggherre (navn, adresse)

Hovin Nordre II
Hovinbakken Vel
v/Erling Rammen
Hovinbakken 53, 1900 Fetsund

Ferdigattest er gitt for

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------------------------|------|---------|----------|-------------|
| Hovinbakken, 1900 Fetsund | 13 | 150/349 | | |

Spesifikasjon

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art | Vedtaks dato | Saksnr. |
|-------------|---------------|-------------|--------------|---------|
| 15.11.85 | Nybygg | Garasjer | 15.11.85 | 372/85 |

Behandling/vedtak

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Kfr. disp.fra BF kap. 30.3222 gitt i brev av 28.5.87 fra
Statens Bygningstekniske Etat.

Merknader

Underskrift

| | | | |
|------|-----------|---------------------|--|
| Sted | Fetsund | Stempel/underskrift | FET KOMMUNE Teknisk etat Knut Hauge Ing. |
| Dato | 6.11.1992 | | |

Kopi sendt til

| | | |
|--|------|---------|
| <input type="checkbox"/> ansvars- havende | Navn | Adresse |
| <input type="checkbox"/> andre | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |

Kommune

FET

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Karlshus Bruk A/S
Fjellhamarveien 56 D
1472 Fjellhamar

Byggherre (navn, adresse)

Hovin Nordre II
Hovinbakken Vel
v/Erling Rammen
Hovinbakken 53, 1900 Fetsund

Ferdigattest er gitt for

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------------------------|------|---------|----------|-------------|
| Hovinbakken, 1900 Fetsund | 13 | 150/349 | | |

Spesifikasjon

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art | Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|-------------|---------------|-------------|-------------------|-------------|---------|
| 15.11.85 | Nybygg | Garasjer | | 15.11.85 | 372/85 |

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Kfr. disp.fra BF kap. 30.3222 gitt i brev av 28.5.87 fra
Statens Bygningstekniske Etat.

Underskrift

| | | | |
|------|-----------|------------|--|
| Sted | Fetsund | Stenskrift | FET KOMMUNE Teknisk etat Knut Hauge ing. |
| Dato | 6.11.1992 | | |

Kopi sendt til

| | | |
|--|------|---------|
| <input type="checkbox"/> ansvars- havende | Navn | Adresse |
| <input type="checkbox"/> andre | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |



Årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte 2026

for

Hovinbakken Garasjesameie

7/4 2026, umiddelbart etter
vellets årsmøte (ca. kl 1900)

på

Herredshuset, Fetveien 469

(ved rundkjøringen ved
Fetsundbrua)



HOVINBAKKEN GARASJESAMEIE



Saksliste:

1. Opprop og registrering av fullmakter (fullmaktsskjema vedlagt bakerst i denne innkallingen)
2. Valg av ordstyrer
3. Valg av referent
4. Valg av 2 personer til å undertegne protokoll
5. Årsberetning Garasjesameiet 2025
6. Årsregnskap Garasjesameiet 2025
7. Handlingsplan og budsjett Garasjesameiet 2026
8. Innkomne forslag
9. Valg



5. Årsberetning for Hovinbakken Garasjesameie 2025

Styret har i 2025 bestått av:

Leder: Stein Erik Østlie, Hovinbakken 27

Kasserer: Ingrid Tveter, Hovinbakken 42

Styremedlem: Nils Storødegård, Hovinbakken 49

Varamedlem: Brede Andreassen, Hovinbakken 63

Revisorer:

Garasjesameiets økonomi håndteres av eksternt godkjent regnskapsbyrå og økonomiansvarlig i styret fører kontroll. Garasjesameiet er en seksjon og ikke revisorpliktig iht regelverk.

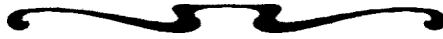
Regnskapsfører:

Exacta Regnskap AS, Oslo

Generelt:

Det har i løpet av perioden vært avholdt 3 styremøter. I 2025 har styret hatt fokus på følgende:

1. Økonomi
 - Oppfølging av utestående fordringer
 - Oppfølging av strømpris ift lading
2. Oppfølging av ladeinfrastruktur
3. Vedlikehold– ettersyn og reparasjon av elektriske garasjeporter



Status:

Dette er gjort i 2025:

1. Styret har hatt fortløpende oppfølging av økonomien gjennom hele året. Det har også dette året vært jobbet endel med inndrivelse av utestående felleskostnader. Det er også i 2025 sendt saker til inkasso for inndrivelse av disse. Norgespris for strøm har vært vurdert, men på grunn økende antall ladere og derav økt månedlig forbruk vil dette i løpet av 2026 ikke lønne seg.
2. Oppfølging strømpris for lading i garasjene. Styret følger med på strømprisene og utsiktene for disse. Vi har gjennom året holdt en fast pris på 1,35 kr på kWt. Totalt sett har vi fakturert litt for lite, dette er gjort fordi det i 2024 ble fakturert for mye. Gjennomsnittlig pris gjennom hele året har vært 1,36 kr, mot 1,33 kr pr kWt i 2024. Prisen holdes foreløpig på 1,35 kr pr kWt, men overvåkes nøye.
3. Vedlikehold – Portspesialisten har også i år gjennomført årlig ettersyn på alle porter. Ved årets ettersyn ble det ikke avdekket noen avvik som trenger oppfølging. Men det er fortsatt for mange som benytter garasjen som lager, som gjør at det ikke er mulig å utføre service på portene.

6. Årsregnskap 2025

Se vedlegg



7. Handlingsplan og budsjett for Hovinbakken Garasjesameie 2026

Informasjon til sameierne gis ut ved behov. Siste tilgjengelige informasjon vil alltid være på hjemmesiden til Hovinbakken Vel og Garasjesameie www.hovinbakkenvel.com .

- Vedlikehold og ettersyn av garasjeporter, lyspærer etc.
 - Følge opp serviceavtale for garasjeporter, ny service vil være i september/oktober
- Lading elbil/ladbar hybrid
 - Styret vil følge opp slik at eiere av slike biler anskaffer og bruker ladeboks i henhold til intensjonen.

Budsjett/felleskostnader for 2026

Fastsette felleskostnader 2026:

Ut fra renteutsikter og kostnader ønsker styret å beholde 1200 kr pr mnd som felleskostnad for 2025. Dette er inkludert serviceavtale på portene.

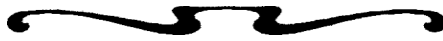
Pris for lading bruk av elbillader i egen garasje:

Styret følger med på strømpriser og kan endre denne litt mer i takt med markedspris. Dette gir et mindre etterslep i forhold til over-/underfakturering. Prisen vil i så fall endres uten varsel til medlemmene. Garasjesameiet mottar strømstøtte, som inngår i denne beregningen, Norgespris er vurdert, men med forbruk over grensen på 6000 kWh store deler av året er det lite eller ingenting å spare på det. Vi starter året med en strømpris på 1,35 kr pr kWt.

Forslag til vedtak:

Felleskostnad holdes på 1200 kr pr måned. Ved renteøkninger på lånet må økning av felleskostnader vurderes.

Pris pr kWt for lading av elbil: 1,35 kr. Styret vil fortløpende vurdere om denne prisen er hensiktsmessig, og foreta justeringer hvis nødvendig. Intensjonen er at viderefakturering av strøm hverken skal gå i over- eller underskudd i løpet av året.



Likviditetsbudsjett 2026

Inntekt

| Konto | Navn | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|-----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 3600 | Innbetaling | 748 800 | 748 800 | 748 800 | 748 800 |
| 3601 | Innbetaling strøm | 108 000 | 119 972 | 102 250 | 108 127 |
| | | 856 800 | 868 772 | 850 050 | 856 927 |
| Utgifter | | | | | |
| 6000 | Avskrivninger/lån | 652 000 | 684 643 | 688 500 | 705 282 |
| 6340 | Strøm | 116 000 | 104 642 | 110 000 | 115 363 |
| 6600 | Rep og vedlikehold | 25 000 | 15 000 | 25 000 | 9 967 |
| 6705 | Regnskapsbyrå | 60 000 | 65 847 | 60 000 | 55 345 |
| 7400 | Kontingent | 8 000 | 8 000 | 7 200 | 7 200 |
| 7500 | Forsikring | 30 000 | 29 023 | 21 000 | 20 317 |
| 7770 | Bankgebyrer | 9 000 | 8 531 | 6 000 | 7 197 |
| 7830 | Tap på fordringer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 900 000 | 915 686 | 942 200 | 923 671 |

Kommentarer:

Inntekt: Grunnlag: 1200 x 12 mnd x 52 husstander

Innbetaling strøm:

Antatt forbruk ladere/år = 1,35 x 80 000 kWt

Utgifter: Kto 6000: Avdrag 200 000 + Renter 299 000 + avskrivninger 153 000

Kto 6340: Forbruk utenom ladere ca 6000 kWh/år x 1,35 + forbruk ladere

8. Inkomne forslag:

Ingen forslag innkomet

9. Valg av nytt styre (forslag):

Leder for 1 år

Forslag: Stein Erik Østlie

Ikke på valg: styremedlem for 2 år:

Ingrid Tveter, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem forslag: Nils Storødegård

1 varamedlem til styret for 1 år:

Forslag: Brede Andreassen

3 medlemmer til Valgkomité for 1 år Forslag:

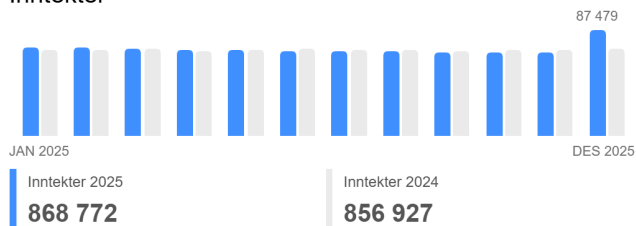
Resultatregnskap

Hovinbakken Garasjesameie

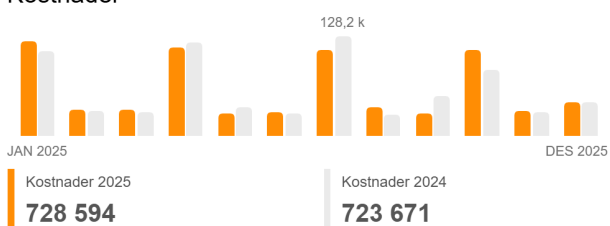
2025 sammenlignet med 2024

Hovinbakken
Garasjesameie

Inntekter



Kostnader



| | 2025 | 2024 | Diff % | Hittil i år | Hittil forrige år | Diff % |
|---|-----------------|-----------------|------------|-----------------|-------------------|------------|
| Annen driftsinntekt | 868 772 | 856 927 | 1% | 868 772 | 856 927 | 1% |
| 3600 Leieinntekter fast eiendom | 748 800 | 748 800 | 0% | 748 800 | 748 800 | 0% |
| 3601 Forbruk strøm | 119 972 | 108 127 | 11% | 119 972 | 108 127 | 11% |
| Sum driftsinntekter | 868 772 | 856 927 | 1% | 868 772 | 856 927 | 1% |
| Avskrivning på varige driftsmidler o | 153 552 | 153 552 | 0% | 153 552 | 153 552 | 0% |
| 6000 Avskr. bygning og annen fast | 97 776 | 97 776 | 0% | 97 776 | 97 776 | 0% |
| 6010 Avskrivning ladere garasje | 55 776 | 55 776 | 0% | 55 776 | 55 776 | 0% |
| Annen driftskostnad | 243 951 | 218 389 | 12% | 243 951 | 218 389 | 12% |
| 6340 Lys og varme, strøm | 115 174 | 115 363 | 0% | 115 174 | 115 363 | 0% |
| 6390 Annen kostnad lokaler | | 6 134 | -100% | | 6 134 | -100% |
| 6420 Leie datasystemer | 17 121 | 16 092 | 6% | 17 121 | 16 092 | 6% |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold by | 15 000 | 3 833 | 291% | 15 000 | 3 833 | 291% |
| 6705 Regnskapshonorar | 48 726 | 39 253 | 24% | 48 726 | 39 253 | 24% |
| 7400 Kontingent, fradragsberettigte | 8 000 | 7 200 | 11% | 8 000 | 7 200 | 11% |
| 7500 Forsikringspremie | 29 023 | 23 317 | 24% | 29 023 | 23 317 | 24% |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 8 531 | 7 197 | 19% | 8 531 | 7 197 | 19% |
| 7830 Tap på fordringer | 2 376 | | | 2 376 | | |
| Sum driftskostnader | 397 503 | 371 941 | 7% | 397 503 | 371 941 | 7% |
| Driftsresultat | 471 269 | 484 986 | -3% | 471 269 | 484 986 | -3% |
| Annen finanskostnad | 331 091 | 351 730 | -6% | 331 091 | 351 730 | -6% |
| 8151 Rentekostnad banklån | 331 091 | 351 730 | -6% | 331 091 | 351 730 | -6% |
| Netto finansposter | -331 091 | -351 730 | 6% | -331 091 | -351 730 | 6% |
| Resultat før skatt | 140 178 | 133 256 | 5% | 140 178 | 133 256 | 5% |
| Ordinært resultat | 140 178 | 133 256 | 5% | 140 178 | 133 256 | 5% |
| Årsresultat | 140 178 | 133 256 | 5% | 140 178 | 133 256 | 5% |
| 8960 Overføringer annen egenkapit | 140 178 | 133 256 | 5% | 140 178 | 133 256 | 5% |
| Udisponert overskudd/underskudd | 0 | 0 | | 0 | 0 | |

Balanse

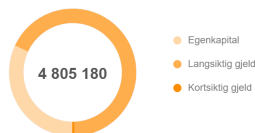
Hovinbakken Garasjesameie
per onsdag 31. desember 2025

Hovinbakken
Garasjesameie

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



31.12.2025

Eiendeler

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 1100 Bygninger | 5 613 098 |
| 1120 Ladere garasje | 5 389 140 |
| 1199 Akkumulerte avskr.Ladere | 557 833 |
| | -333 875 |

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

| | |
|-----------------------------------|------------|
| 1299 Akkumulerte avskr. bygninger | -1 330 822 |
|-----------------------------------|------------|

Sum Varige driftsmidler

4 282 276

Sum Anleggsmidler

4 282 276

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

| | |
|---|--------|
| 1500 Kundefordringer | 42 230 |
| 1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | 24 975 |
| | 17 254 |

Sum Fordringer

42 230

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

| | |
|---------------------------------|---------|
| 1920 Bank kapital 1594.26.13846 | 480 674 |
|---------------------------------|---------|

Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.

480 674

Sum Omløpsmidler

522 904

Sum Eiendeler

4 805 180

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

| | |
|------------------------|-----------|
| 2050 Annen egenkapital | 1 541 644 |
|------------------------|-----------|

Sum Opptjent egenkapital

1 541 644

Sum Egenkapital

1 541 644

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

| | |
|------------------------|-----------|
| 2230 Lån 1212 15 70295 | 3 247 541 |
|------------------------|-----------|

Sum Annen langsiktig gjeld

3 247 541

| | |
|--|------------------|
| Kortsiktig gjeld | |
| Leverandørgjeld | 5 463 |
| 2400 Leverandørgjeld | 5 463 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 532 |
| 2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt | 10 532 |
| Sum Kortsiktig gjeld | 15 996 |
| Sum Gjeld | 3 263 537 |
| Sum Egenkapital og gjeld | 4 805 180 |

Fullmakt til årsmøtet i
Hovinbakken Garasjesameie 7/4 2026

Møter for (navn/husnr): _____

Fullmakt gitt til (navn/husnr): _____

Underskrift fra begge parter:

Fullmaktsgiver

Fullmaktsmottaker

Med dette skjemaet håper vi at også de medlemmer som er forhindret fra å møte vil benytte seg av muligheten til å avgi stemme.

Tilstandsrapport

Enebolig

Hovinbakken 46
1900 FETSUND
Gnr./Bnr.: 413/315
Lillestrøm kommune

Rapportdato: 30.03.2026
Befaringsdato: 23.03.2026
Referansenummer: 15080558

Areal

Enebolig
Bruksareal: 115 m² (BRA-i: 115 m²)
Garasje
Bruksareal: 15 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 130 m² (BRA-i: 115 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Thomas Nordby
-  40742506

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Befaringsdato | 23.03.2026 |
| Referansenummer | 15080558 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 202-26-0092 |
| Hjemmelshaver/selger | Claire Ann Viesca Alfonso |
| Bygningssakkyndig inspektør | Thomas Nordby |
| Tilstede på befaringen | Claire Ann Viesca Alfonso |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 4°C |
| Rapportdato | 30.03.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Hovinbakken 46 |
| Postnummer/sted | 1900 FETSUND |
| Kommune | 3205 - Lillestrøm |
| Gnr./Bnr.: | 413/315 |
| Tomt | Eiet tomt: 294 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig | 1985 | | |
| Garasje | Ukjent | | |

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Hovinbakken 46, tilhørende Fetsund i Lillestrøm Kommune. Eiet tomt opparbeidet med blant annet gressplen, prydbusker og diverse beplantninger. En garasjeplass i felles garasjerekke. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1985. Boligen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttertak av saltakskonstruksjon og pulttaksform, utvendig belagt med takstein. Boligen har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår. Terrassedør med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Boligen inneholder

Enebolig over to plan. Adkomst via overbygget inngangsparti i første etasje. Boligen består av: Første etasje med entré, bad/vaskerom, wc-rom, bod, stue, kjøkken og to soverom. Andre etasje/loftsetasje med gang, bad, bod og to soverom. Boligen har en terrasse og en steinplating.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--------------------------------|--------|---|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad/vaskerom 1.etasje | | Helhetsvurdering | 10 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Våtrom - Bad 2.etasje | | Helhetsvurdering | 11 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Kjøkken | | Vannrør | 12 | |
| Toalettrom | | Overflate vegg | 12 | |
| | | Vannrør | 12 | |
| | | Ventilasjon | 12 | |
| | | Sanitærutstyr og innredning | 12 | |
| Tekniske anlegg | | Innvendig stakeluke | 13 | |
| | | Varmtvannsbereder | 13 | |
| | | Varmepumper | 13 | |
| Andre rom - 1.etasje | | Overflate himling | 13 | |
| Loft - innredet - 2.etasje | | Konstruksjonsoppbygging | 13 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft | | Inspeksjonsmulighet | 14 | |
| | | Synlige overflater (takte, vegger, gulv, o.l) | 14 | |
| Innvendige trapper | | Tilstand | 14 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Helhetsvurdering | 15 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 16 | |
| | | Ytterdører og omramming | 16 | |
| Yttertak | | Helhetsvurdering | 16 | |
| Terrasse / platting | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 17 | |
| | | Konstruksjon og fundamenter | 17 | |
| Drenering | | Helhetsvurdering | 17 | |
| Stikkledninger og tanker | | Utvendige vannledninger | 18 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2.etasje/loftsetasje | 33 | | | 33 | |
| | Gang, bad, bod og 2 soverom | | | | |
| 1.etasje | 82 | | | 82 | 35 |
| | Entré, bad/vaskerom, wc-rom, bod, stue, kjøkken og 2 soverom | | | | 1 terrasse og 1 steinplattung |
| SUM | 115 | | | 115 | 35 |
| Total bruksareal: 115 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Garasje | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | | 15 | | 15 | |
| | | Garasje | | | |
| SUM | | 15 | | 15 | |
| Total bruksareal: 15 m² | | | | | |

Kommentar til arealmålingen

Terrasse er oppmålt til 20 m² (TBA).

Steinplattung er oppmålt til 15 m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 39 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m².

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Garasje på 15 m² (BRA-e) i felles garasjerekke.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Signert 20.03.2026. |
| Godkjent plantegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent fasadetegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent snittegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». |

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom 1.etasje

Bad/vaskerom fra byggeår, oppgradert med fliser og innventar i 2004.
Flislagt gulv og flislagte vegger.
Malte plater i himling.
Dusjnise med glassbyggerstein, glassdør og dusjarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Naturlig avtrekk.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

På bakgrunn av alder og observerte symptomer vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluk er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 36,5 prosent, ved 17,0 celsius med duggpunkt på 2,1 celsius.

Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen.

Eksakt årsak er ikke kjent, men sviktende tettesjikt vurderes som en sannsynlig årsak.

Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått.

Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk på bad/vaskerom i 1.etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktskade ved dør

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår.
Gulv med gulvbelegg.
Vegger i tapetserte flater.
Malte plater i himling.
Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett-greps armatur.
Overskap og speil med overlys på vegg over servant.
Badekar med dusjforheng og dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Naturlig avtrekk.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Tapet har synlig slitasje og er aldriingspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann.

Gulvbelegg har synlig slitasje og er aldriingspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann.

Vann tett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettesjiktfunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 42,2 prosent, ved 15,4 celsius med duggpunkt på 2,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000






Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk på baderom i 2.etasje



Utført kontroll i tilliggende
konstruksjon - Fuktmåling



Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2004.
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate.
Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Integrert komfyr med nedfelt induksjonstopp.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Frittstående kjøleskap.
Oppvaskmaskin.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulv belagt med laminat.
Vegger i malte/tapetserte flater.
Himling med malte plater.

| | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning |
|  TG 1 | Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |
|  TG 2 | Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

Toalettrom

Flislagt gulv og flislagte vegger.
Malte plater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Speil på vegg over servant.
Innebygget sisterner med vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekk.

| | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Avløpsrør |
|  TG 2 | Overflate vegg Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger. Utførelsen og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
| | Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av dør. |
| | Sanitærutstyr og innredning Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasje raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen. |

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber.

Vanninntaksrør i kobber.



Hovedstoppekran er plassert i bod.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Varmtvannsbereder på 150L (fra byggeår) er plassert i bod.

Varmepumpe i stue.

| | | |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Innvendig stoppekran | |
|  TG 2 | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende. |
| | Varmtvannsbereder | På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
| | Varmepumper | Eier opplyser om feil med varmepumpen. Det opplyses om denne ikke lengre er i bruk. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er nedsatt funksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse på varmepumper for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utskifting, eller om reparasjon og lignende tiltak er tilstrekkelige. |

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg.

Vegger i malte/tapetserte flater, malt panel og malte panelplater.

Himlingsflater i malte plater.



Hvite innerdører i profilert utførelse.

Innerdør med glassfelt inn til kjøkken.

Skyvedørgarderobe i entré.

Garderobeskap på soverom 1.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

| | | |
|--|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon | |
|  TG 2 | Overflate himling | Misfarging observeres stedvis på bærebjelke i stue, noe som kan tyde på negativ påvirkning av fukt. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig. |

Loft - innredet - 2.etasje

Loftet er innredet med knevegger mot kaldt loft.

Gulvflater belagt med parkett og gulvteppe i bod.



Vegger i malte/tapetserte flater.

Himlingsflater i malte plater og panel i bod.

Hvite innerdører i slett utførelse.

Garderobeskap i gang.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

| | | |
|--|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon | |
|  TG 2 | Konstruksjonsoppbygging | Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. |




Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.

Adkomst via luke i loftsetasjen og utvendig luke.

Gulvet er stedvis kledd med plater.



Synlige taksperrer.

| | | |
|---|------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) |
|  | TG 2 | Inspeksjonsmulighet Det er lagret en stor del gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres. |
| | | Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Svertesopp observeres stedvis på gipsplater, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt eller kondens. Materialet er ikke egnet for fuktmåling, så overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført i stedet (stikkprøveprinsippet er benyttet). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktnivåer. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig. |
|  | TGIU | Ventilasjon, oppbygning og materialbruk På bakgrunn av at eventuell ventilasjonsløsning av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av utførelse og tilstand. |

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen



Elementpipe fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue.

| | | |
|---|------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder |
|  | TG 1 | Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |



Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

| | | |
|---|------|---|
|  | TG 2 | Tilstand Det er registrert knirk i større deler av trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
|  | HMS | Rekkverk og håndløper Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjoner.

| | | |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 2.etasje/loftsetasje - 1.etasje | |
|  TG 1 | 2.etasje/loftsetasje 1.etasje | I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm, og 6 mm i soverom 3. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm, og 5 mm i kjøkken. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel.

| | | |
|--|------------------|---|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | <p>Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.</p> <p>Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.</p> <p>Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p> |
| | Oppsummert | <p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av råteskadet kledning og eventuelt vask av utvendig kledning.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000</p> |


Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår.
Terrassedør med karm av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karm av tre og tre-lags glass fra byggeår.

| | | |
|--|-------------------------|--|
|  TG 2 | Vinduer og omramming | Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |
| | | Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. |
| | Ytterdører og omramming | Ytterdør og terrassedør viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er at dørene har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. |




Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon og pulttaksform.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av duk.
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i metall.

| | | |
|--|------------------|--|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Takgjennomføringer med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |
| | Oppsummert | Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |


Terrasse / platting

Terrasse på 20 m² ved inngangspartiet.
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til ca 94 cm.
Utelys på terrasse.

| | | |
|--|---|--|
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
|  TGIU | Konstruksjon og fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. |
|  HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |


Terrasse / platting

Utgang fra stue til platting på 15 m².
Betongheller på grunn.
Utelys på platting.

| | | |
|---|-----------------------------|--|
|  TG 2 | Konstruksjon og fundamenter | Det registreres tegn til skjevheter og elde på betongheller. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
|---|-----------------------------|--|


Grunnmur, fundament

Støpt betongplate på mark.

| | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament |
|--|---|



Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig fuktsperre.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør.
Skrånende tomt.

| | | |
|--|------------------|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. |
| | Oppsummert | Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig. |



Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Utvendige avløpsledninger
-  TG 2 Utvendige vannledninger
- Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk

Felles garasjerekke.
Bygning i trekonstruksjoner.
Elektrisk leddport.
Det er klargjort for elbil-lader i garasje.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn
-  TGIU Innvendige forhold
- Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak når bygget er tømt.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i bod.
Hovedsikringens kapasitet er 50A.
Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte stikkontakter som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende stikkontakter kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttinge inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttinge arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 40742506



Adresse

Hovinbakken 46, 1900 FETSUND

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279066

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6812961

Gårdsnummer

413

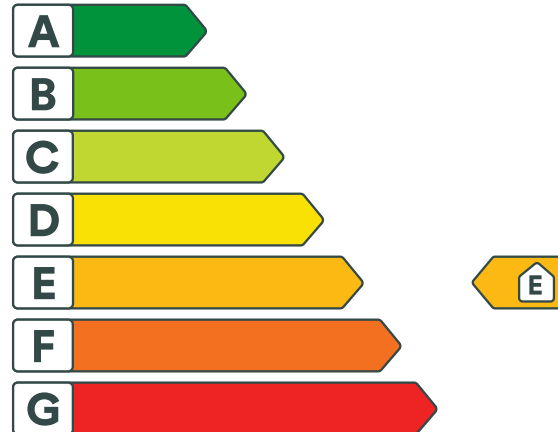
Bruksnummer

315

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

1985

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet etasje

2

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

291,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

328,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 775 kWh



Hovinbakken 46, 1900 FETSUND



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Hovinbakken 46, 1900 FETSUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

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: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hovinbakken 46 - Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|---------------------------|---------|
| Hovinbakken | 3 min |
| Linje 470, 470E, 480, 490 | 0.2 km |
| Nerdrum stasjon | 15 min |
| Linje R14 | 1.4 km |
| Lillestrøm stasjon | 9 min |
| Buss, flytog, tog | 7.2 km |
| Oslo S | 28 min |
| Totalt 24 ulike linjer | 27.3 km |
| Hovedøya | 29 min |
| Linje B1, B2 | 28.3 km |

Skoler

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Hovinhøgda skole (1-7 kl.) | 6 min |
| 299 elever, 14 klasser | 0.5 km |
| Garderåsen skole (1-7 kl.) | 6 min |
| 257 elever, 14 klasser | 2.2 km |
| Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min |
| 505 elever, 30 klasser | 2.9 km |
| Lillestrøm videregående skole | 10 min |
| 800 elever, 34 klasser | 7 km |
| Skedsmo videregående skole | 12 min |
| 1000 elever | 7.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Hovinhøgda skole - Lillestrøm kom... | 6 min |
| Pålsetunet - Lillestrøm kommune | 14 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

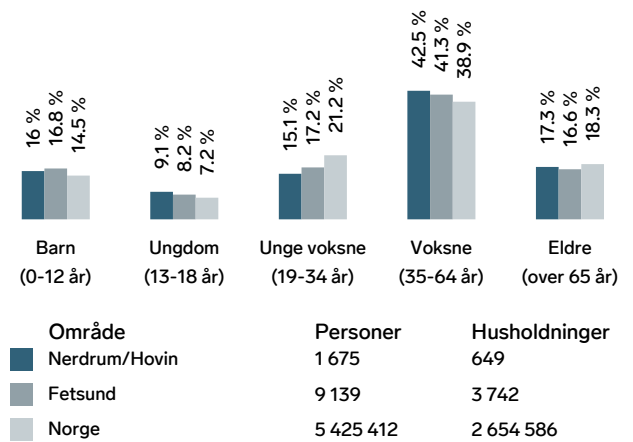
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) | 13 min |
| 60 barn | 1.2 km |
| Sommerly barnehage (1-5 år) | 17 min |
| 70 barn | 1.4 km |
| Tienbråten ressursbarnehage (1-6 år) | 17 min |
| 122 barn | 1.5 km |

Dagligvare

| | |
|------------------|--------|
| Joker Garderåsen | 17 min |
| Søndagsåpent | 1.4 km |
| Spar Fetsund | 23 min |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 86/100



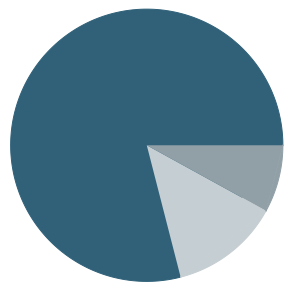
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

| | |
|---|-----------------|
| Hovinhøgda skole Aktivitetshall, ballspill | 7 min 0.5 km |
| Balnes ballplass Fotball | 9 min 0.8 km |
| Spenst Fetsund | 22 min |
| EVO Lillestrøm | 9 min |

Boligmasse



79% enebolig
8% rekkehus
13% annet

«Det er veldig rolig og fredelig her! Fint for barn og for de med husdyr!»

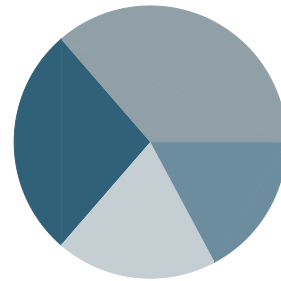
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|----------------------|-------|
| Lillestrøm Torv | 9 min |
| Boots apotek Fetsund | 5 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



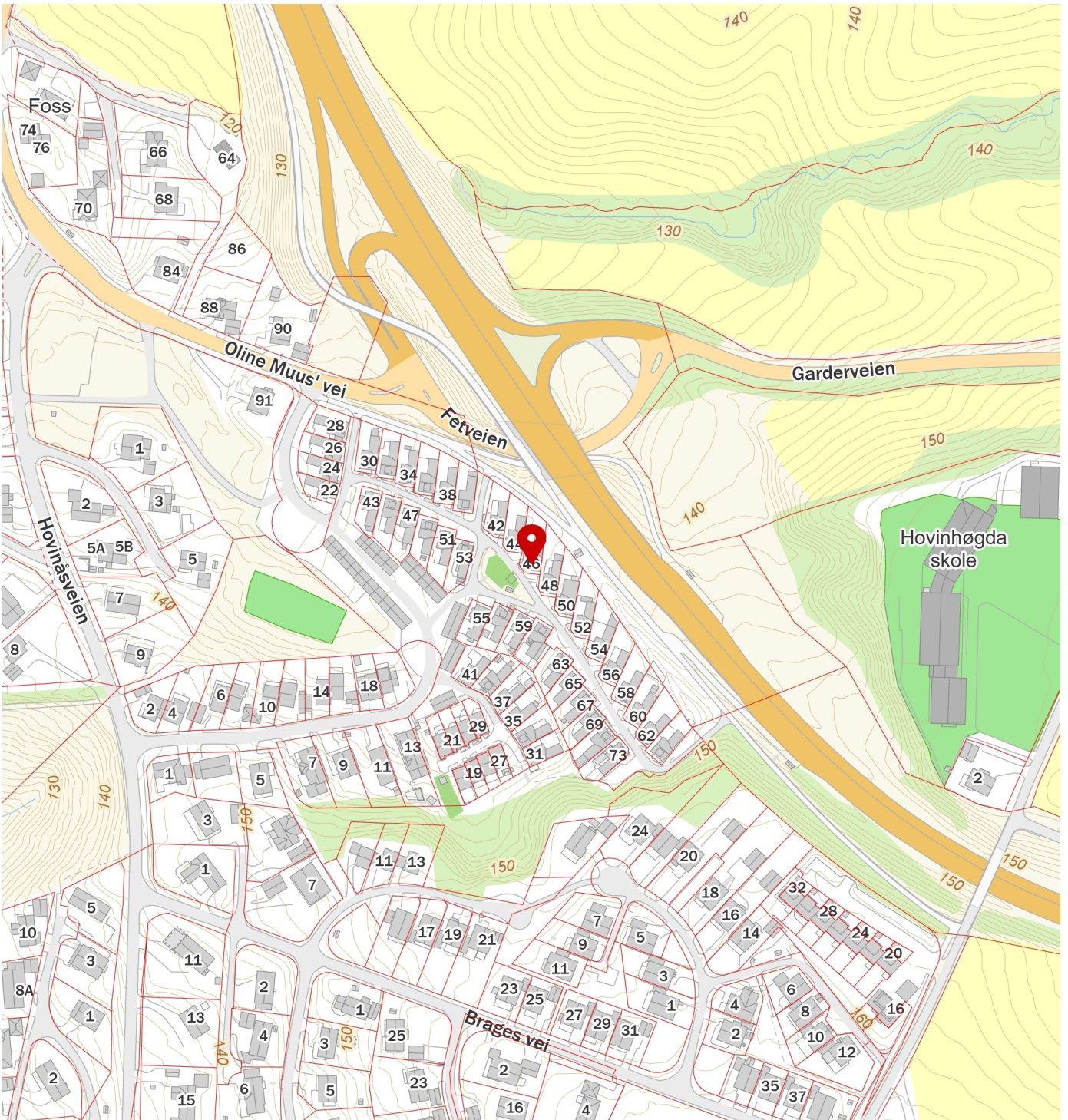
0%

43%

Nerdrum/Hovin
 Fetsund
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 38% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Tegnforklaring

-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.03.2026

Kartet viser eiere av veger.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

