

STRØMMEN

Tors vei 13

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling v/Gina Granli
(tlf. 99274052) ønsker velkommen til
Tors vei 13!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 690 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

218 340,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

8 908 340,-

BYGGEÅR

1950

BRA-I/BRA TOTAL

267/267 kvm

ENERGIKLASSE

F

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

537.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.

Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Familievennlig enebolig m/ utleieleilighet i attraktivt område. Solrik tomt m/fine uteplasser. Kort vei til det meste!

Tors vei 13 er en spennende og lekker enebolig med arkitekttegnet påbygg og utleiedel. Eiendommen er opprinnelig fra 1950, og ble senere påbygd med tilbygg i 96/97. Her bor man sentralt med kort vei til bla. skole/bhg, kollektivtransport og kjøpesenter.

Eneboligen strekker seg over to plan og kjeller med utleieleilighet. I hoveddelens 1.etasje har man entré/gang, kjøkken i åpen løsning mot spisestue, en romslig stue med svært gode lysforhold, et toalettrom og et flislagt bad/vaskerom med adkomst til garderobe. 2.etasje består av tre soverom av god størrelse, flislagt baderom, tv-stue med svært god takhøyde og utgang til balkong samt et walk-in closet.

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning og en stor gårdsplass med belegningsstein.



Du ønskes velkommen i en lysmalt entré med fliser på gulv og gulvvarme.



Fra entreen har man adgang til toalettrom.



Pent kjøkken med lyse, profilerte fronter og benkeplate i heltre.



Innredningen er fra Ikea og det ble satt inn nye fronter i 2020.





Her er det god plass til å samle venner og familie til hyggelige måltider.



I kjøkken og spisestuen har man fine skipsgulv som setter et behagelig preg på rommet.





Balkongen er på ca. 8,8 kvm. Her kan du nyte morgensolen.



God plass til møblement og grill.





Veggene er lysmalte og på gulv er det lagt tregulv.



Stuen byr på flere møbleringsmuligheter.



Denne delen er tilbygget i 1996/1997.



Terrassen er på ca. 30,1 kvm og byr på gode solforhold.



Det er montert markise.



Det er også opplegg for vaskemaskin samt adkomst til garderoberom.



Badet i 1.etasje har fliser på gulv og er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.



Garderoberoom.



I 2.etasje finner man 3 soverom, bad, garderobe, bod og loftstue.



Loftstuen har takhøyde på ca. 4,70m.



Fra loftstuen har man utgang til balkong og det er montert varmepumpe.



Boligen har tre soverom av god størrelse. Fra soverommet er det fin utsikt.



Soverom 1.





Soverom 2.



Soverom 3.



Flislagt baderom med gulvvarme.



Badet er innredet med hjørnebadekar, toalett og dobbeltservant på underskap.



Uteområdet er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass, grøntområde og diverse beplantning.





Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Strømmen.





UTLEIELEILIGHET





Stue i utleieleilighet.



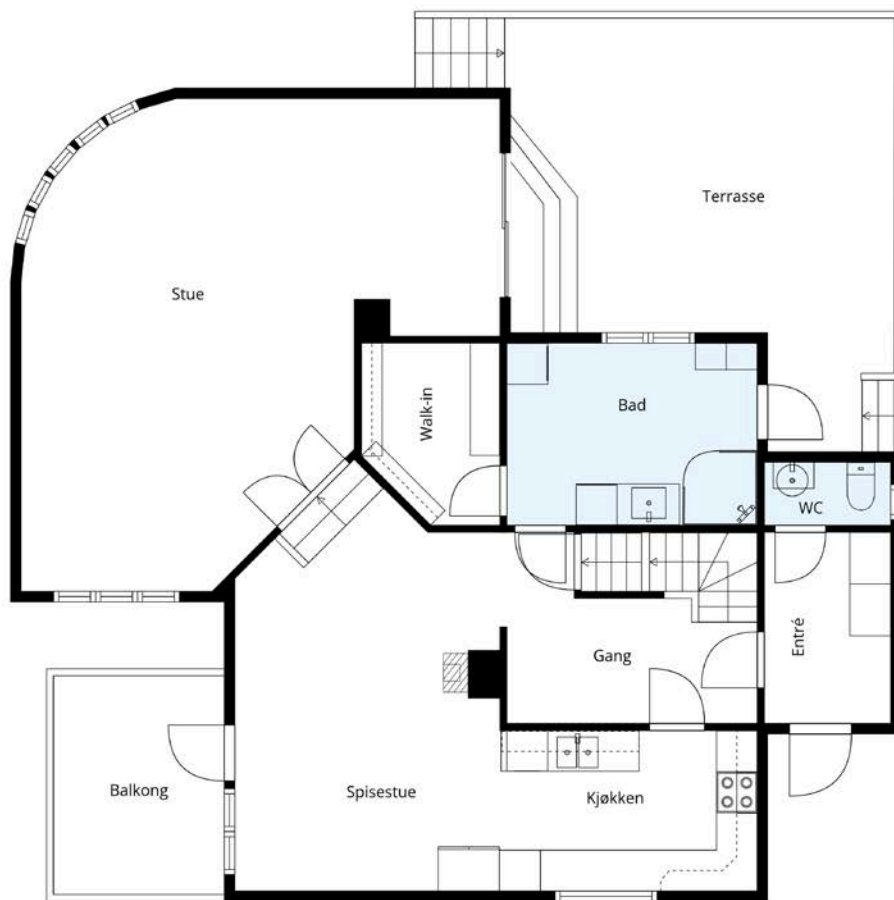
Bad i utleieleilighet.

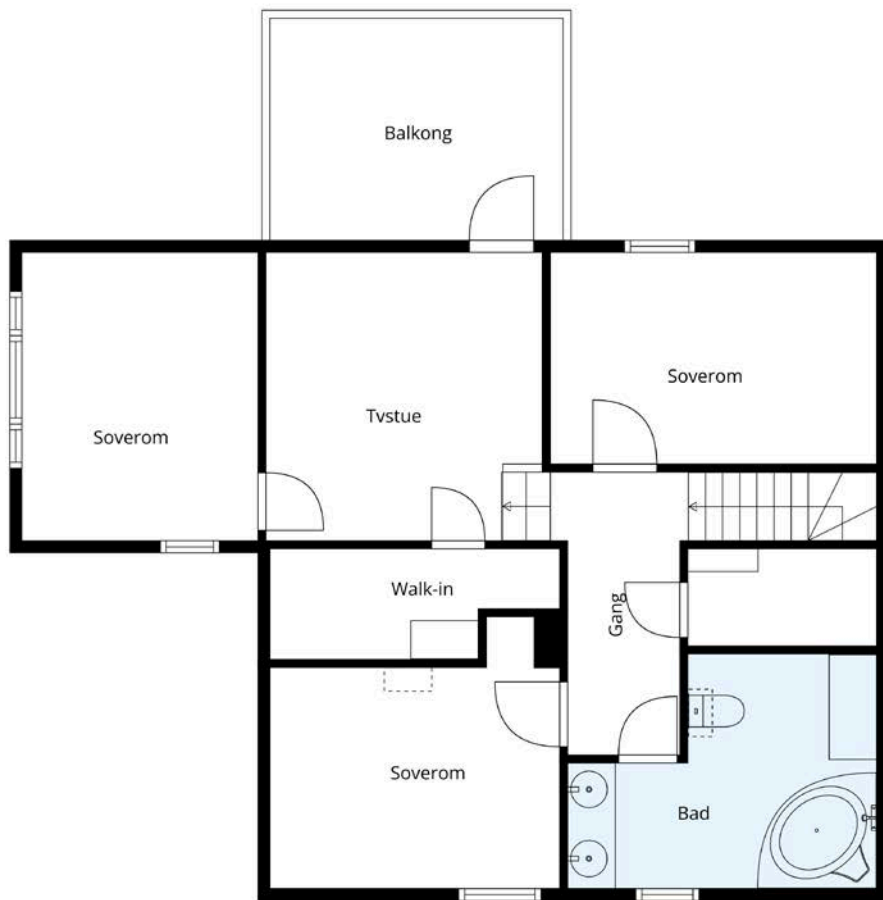


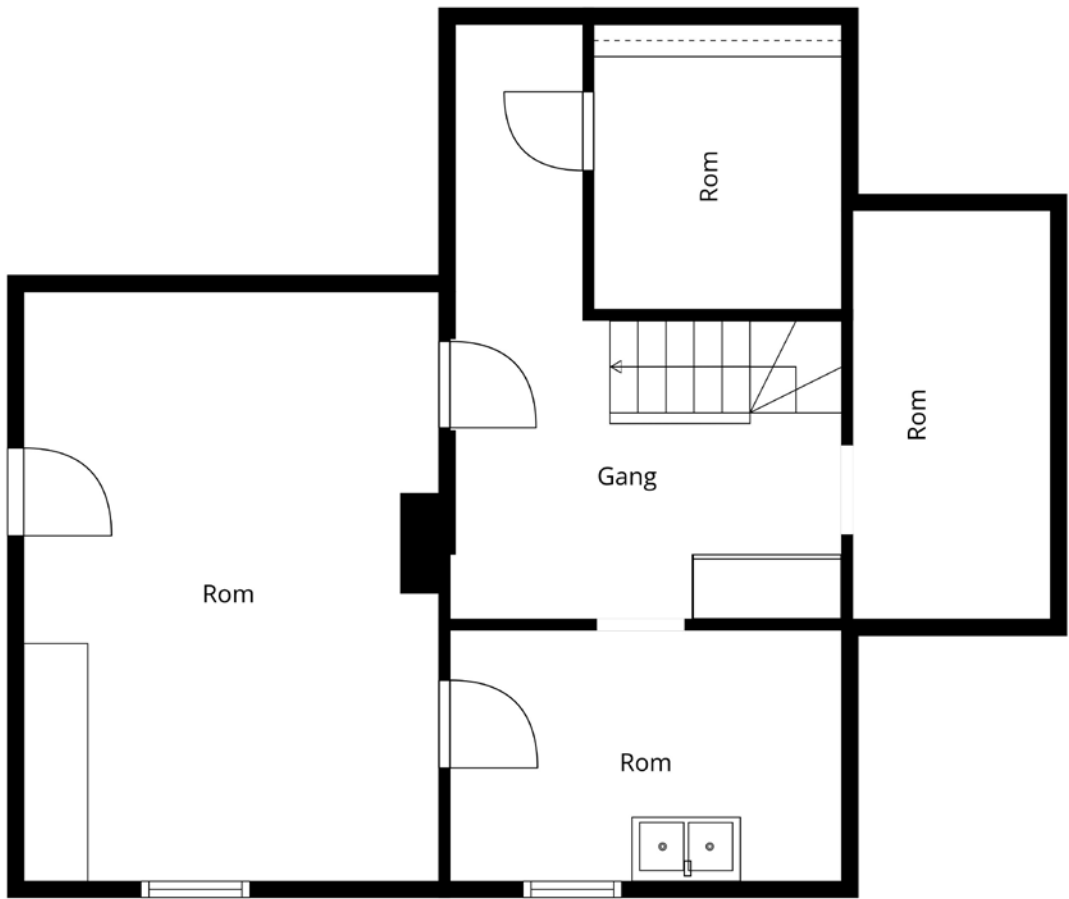
Kjøkken i utleieleilighet.

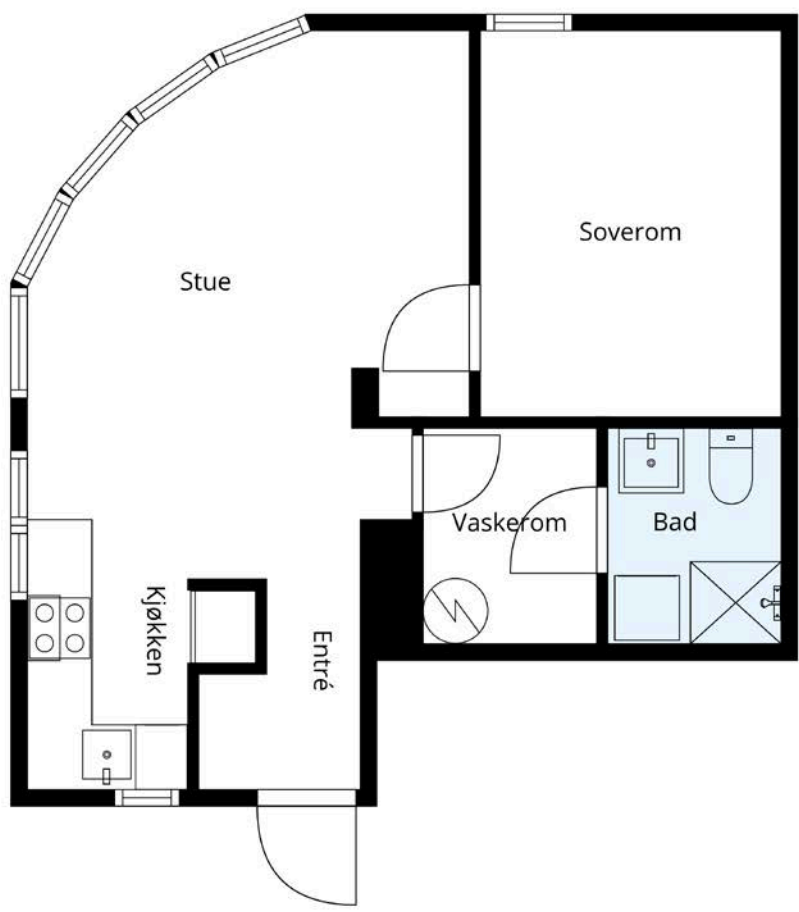
Plantegning











TORS VEI 13

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 690 000

Omkostning kjøper

8 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

217 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

218 340 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

237 240 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

8 908 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

8 927 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 908 340

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år. Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune, men den er redusert for 2026 og skal etter

planen avvikles for boliger fra og med 2027. For 2026 er satsen 1,5 promille, med et bunnfradrag på 4 millioner kroner per boenhet. Informasjon er hentet fra kommunen sine hjemmesider.

Kommunale avgifter

Kr 39 909 (2026)

Informasjon: Prognose for kommunale gebyrer for inneværende år:

- Mat/restavfall 240 liter 7 507,50 kr
 - Feie- og tilsynsgebyr 625,00 kr
 - Målt forbruk vann (92m3) 3 642,05 kr
 - Målt forbruk avløp (92m3) 5 253,20 kr
 - (-)Fradrag innbetalt vann (-70m3) -2 771,13 kr
 - (-)Fradrag innbetalt avløp (-70m3) -3 997,00 kr
 - Fast gebyr vann bolig (2stk) 2 366,01 kr
 - A-konto vanngebyr 8 082,37 kr
 - Fast gebyr avløp bolig (2stk) 3 330,01 kr
 - A-konto avløpsgebyr 13 913,85 kr
 - Målt forbruk vanngebyr (92m3) 3 350,69 kr
 - Målt forbruk avløp (92m3) 4 832,94 kr
 - (-)Fradrag innbetalt vann (-70m3) -2 549,43 kr
 - (-)Fradrag innbetalt avløp (-70m3) -3 677,24 kr
- Totalt: 39 908,82 kr

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/ internett, evt. velavgift mm. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 051 452 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 205 809 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Tors vei 13 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune – et etablert boligområde kjent for rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til både natur og bymessige fasiliteter. Her bor man skjermet til i et hyggelig villaområde, samtidig som man har kort vei til et bredt servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

For barnefamilier er området svært populært med flere skoler og barnehager i nærmiljøet, blant annet Sagdalen school, Bråtejordet skole og Strømmen barnehage, samt flere øvrige barnehagetilbud i området. Dette gjør hverdagslogistikken enkel og trygg for både store og små.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til populære tur- og friluftsområder som Sagdalen, Bråteskogen og Flomvollen Tursti, med fine turstier, grøntområder og gode muligheter for både trening, lek og naturopplevelser. I tillegg er det enkel tilgang til markaområder og lysløyper i nærliggende Lørenskog og Romeriksåsen.

Kollektivtilbudet er svært godt med kort avstand til Strømmen stasjon og Strømmen, hvorfra toget tar deg raskt til Oslo sentrum og øvrige deler av Romerike. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til både E6 og Riksvei 159 for pendlere.

Daglige servicetilbud finner man i umiddelbar nærhet, med blant annet Thon Senter Strømmen – et av Norges største kjøpesentre – som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetjenester. Strømmen sentrum byr ellers på hyggelige kaféer, dagligvarebutikker, helsetilbud og fritidsaktiviteter for hele familien.

Parkering

Parkering gjøres på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 537.8 m²

Eiendommen har en relativt flat tomt med grøntarealer og belegningsstein i innkjørsel.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra når bygget ble oppført. Det foreligger innflytningstillatelse for å ta i bruk våningshus på gnr. 79 bnr. 88 i Skedsmo kommune (nå Lillestrøm kommune) datert 02.10.1950. Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig, datert 03.02.1999. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattesten har følgende merknader: Terrengnivå utenfor hybelleilighet ligger fortsatt noe høyt i forhold til krav i byggeforskriften, men kompenseres av rel. stor lysflate (lysforhold), tomtens generelle terrengnivå (fukt) og separat, nedsenket inngangsparti.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen. Tegningene er datert 14.2.1996.

- På tegningene er det godkjent et gjesterom/arbeidsrom i 1.etasje, dette rommet er i dag delt og innredet som garderobesrom og deler er blitt implementert i bad/vaskerom.
- Godkjent wc-rom har blitt utvidet noe og døren er

flyttet fra tidligere vaskerom.

- Revet vegg mellom spisestue og gang.
- Av tegningene i 2.etasje stemmer alle rombenevnelser, men megler registrerer at det er flyttet på enkelte vegger og dører. Det kan også antas at det er slått ned knevegger på barnerom og bad for å utvide eksisterende rom.

Innhold

Planløsning:

1.Etasje: Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, stue, vaskerom, bod

2.Etasje: Gang, bad, 2 boder, 3 soverom, stue

Kjeller: Gang, 2 boder, bod/trimmrom, teknisk rom

Kjeller: (Utleieleilighet): Entré, stue/kjøkken, bad/teknisk, soverom

Areal

BRA - i: 267 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 47 m² Gang, 2 boder, bod/trimmrom, teknisk

rom Utleieleilighet: Entré, stue/kjøkken, bad/teknisk, soverom

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, stue, vaskerom, bod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, bad, 2 boder, 3 soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

2. etasje

9 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 285 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

2.etasje har gulvareal på 75 m².

Kjelleretasjen har gulvareal på 57 m².

Grunnet arealer hovedsakelig under 1,90 meter er det vurdert som ikke måleverdig.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombetegnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av boligens særpregede utforming med skråtak, buede vegger, samt møbler og gjenstander i rommene på befaringstidspunktet, var det noe utfordrende å utføre eksakte arealmålinger.

Det kan derfor kunne forekomme noe mindre avvik i forhold til gjeldende måleregler

(NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Standard

Velkommen til en familievennlig enebolig med særpreg som kombinerer sjarm og moderne oppgraderinger. Boligen er svært innholdsrik og tilbyr blant annet kjøkken med nye fronter i 2020, tre romslige soverom, tre stuer og en separat 2-roms utleieleilighet. Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en innholdsrik bolig med både plass og stil!

Entré og gang.

Boligen har et hyggelig inngangsparti med steinlagt gårds plass hvor det er godt med biloppstillingsplasser. Vel inne møtes man av en lysmalt entré med beige fliser på gulv og behagelig gulvvarme. Det er satt inn skyvedørgarderobe for klesoppbevaring. I tilknytning entreen har man adkomst til toalettrom. Fra entreen føres man videre inn i gang med plass til ytterligere oppbevaringsmøblement. I gangen er det lagt skipsgulv og veggene er lysmalte.

Kjøkkenet

Boligens kjøkken er i elegant og praktisk utførelse med god benkeplass og gode lysforhold. Kjøkkeninnredningen er montert i L-form samt på en langside hvor det er montert takhøye skap og vitrineskap. Innredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i heltre med nedfelt kjøkkenkum. Videre er det integrert koketopp og komfyr, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er i åpen løsning mot spisestuen og herfra har man utgang til terrasse med morgensol.

Spisestue og stue

Spisestuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en fin og sosial forlengelse i rommet. I spisestuen har man plass til en større spisegruppe og det er utgang til balkong. Stuen ligger en halvtrapp opp og her får man et stort areal med gode møbleringsmuligheter. Stuen har flere vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp og denne delen ble påbygd i 1996/1997. Det er montert varmepumpe og på kaldere dager har man en praktisk vedovn som avgir god varme. Fra stuen er det utgang til

terrassen på ca. 30,1 kvm. Her kan man nyte kveldssolen.

Tv-stue/loftstue

I 2.etasje har man en lysmalt tv-stue med svært god takhøyde og utgang til balkong. Dette er en perfekt stue for ungdommen i hus.

Soverom og garderobe

I 2.etasje finner man boligens 3 soverom. Alle soverommene har tregulv og er malt i lune nyanser. Lagring gjøres i et walk-in closet med adkomst fra tv-stuen i 2.etasje, i en bod i 2.etasje samt i et garderoberom i tilknytning bad i 1.etasje.

Bad, wc og bad/vaskerom

I 1.etasje har man et kombinert bad/vaskerom med fliser på gulv og malte veggflater. Dette rommet er innredet med servant, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre byr 1.etasje på et separat toalettrom med adkomst fra entré. I 2.etasje har man et romslig, flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med to servanter på underskap, speil, toalett og hjørnebaderkar.

Kjeller

Kjelleren er innredet med bodrom.

UTLEIELEILIGHET

I kjelleren har man en utleieleilighet som er registrert som egen boenhet. Leiligheten består av entré, åpen kjøkken/stue, soverom, bod og et flislagt bad.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Integrert koketopp
- Integrert komfyr
- Oppvaskmaskin
- Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble gjort en kontroll av el. anlegget i 2007 av Hafslund. Har dessverre ikke noe papirer på det fra den gang. Avvik/anmerkninger ble utbedret av elektriker.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt ny membran og beslyttelsesduk på terrasse i 2.etasje

Arbeid utført av: A.Hansen Gruppen AS

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hybel i sokkel på hus

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent og seksjonert

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings-sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 3 etasjer med to balkonger og terrasse.

Hybeldel i kjeller med egen inngang.

Boligen stod ferdig i/ble tatt i bruk i 1950, og med tilbygg i 1997.

Boligen med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i både betong/mur og trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i betong/murkonstruksjoner, samt i tungt bindingsverk i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning består av partier med liggende panel og pusset og malte flater.

Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken, bad og vaskerom, ellers naturlig ventilasjon. Oppvarming via peisovn, to varmpumper og panelovner. Varmtvann fra bereder i kjeller.

Gulv:
Flislagt i entré, vaskerom, toalettrom og bad.
Ellers kombinasjon av parkett, skipsgulv og tregulv.

Vegger:
Flissatte vegger på badet, delvis vaskerom.
Ellers panel, strie og glatte, malte flater.

Himlinger:
Panel, takessplater og glatte, malte flater.
Downlights i himling på kjøkkenet, stue og badet.
Romhøyden ble i stue og stue målt til ca. 2,46 og 4,95 m (1.etg).
Romhøyden ble i soverom og stue målt til ca. 2,41 og 4,70 m (2.etg).

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjønning på yttertaket.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert snøfangere på takeflatene.
- Over halvparten av forventet levetid er passert for beslag og takrennesystem. Det er i tillegg registrert slitasje på konstruksjonene i form av avskalling i lakk og klimarelaterte påkjønninger.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning.
- Det er registrert generell aldring og slitasje på utvendig trekledning og murpuss, herunder stedvis flassing, solpåvirkning, sprekker og enkelte vridde bord og avflassing på murpuss.
- Omramming rundt vinduer og dører bærer preg av alder og slitasje, med stedvise mindre sprekker og vridninger. Enkelte omrammingsbord er montert tett mot beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det har ikke vært mulig å undersøke om takets oppbygning følger anbefalt løsning for kompakttak (lukket, uventilert takløsning). Riktig utførelse er avgjørende for å unngå fuktskader. Dette til orientering

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.
- Det ble observert at enkelte vinduer er punkterte, samt sprekk i én glassrute.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid.

Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er registrert normal og forventet slitasje på rekkverk og gulv som følge av bruk og klimapåkjenning, herunder stedvis mindre sprekkdannelser i treverk.

Innvendig > Overflater - Kjeller

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at overflatene bærer preg av manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert saltutslag på enkelte vegger.

Overflatene i enkelte rom er uinnredet og utført i rå betong.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

2.Etasje:

Gang: Det ble målt 26 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet.

1.Etasje:

Stue: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet.

Gang: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Kjeller:

Gang: Det ble målt 12 og 45 mm planavvik gjennom hele rommet (se "Bemerkning").

Bod: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Hybel:

Stue/kjøkken: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.

Bemerkning - kjeller - gangen.

Den registrerte høydeforskjellen på 45 mm i gangen skyldes fall mot sluk i tilstøtende rom. Dette indikerer at gulvet er utført med helning mot sluk, og fallet er derfor synlig i et mindre område av gangen ved døren, i dette tilfelle.

Normalt kan et slikt planavvik gi TG3 dersom avviket overstiger 30 mm. I dette tilfellet vurderes forholdet ikke som et avvik, da helningen fremstår som en del av gulvets utførelse mot sluk og ikke som et symptom på konstruksjonssvikt.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det ble stedvis observert avflassing/buler på betongvegger under terreng.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår.

Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid.

En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid.

Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene

kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen. Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at enkelte dører subber mot gulv og karm, har behov for lokal justering eller modernisering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, herunder overflateslitasje og stedvis korrosjon, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

- Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet, undervasken på kjøkkenet og andre koblinger i boligen.

Det er heller ikke montert lekkasjevarsler på begge kjøkkenet og ved rørstokken samt toalettromet.

- Rørstokk er montert inne i vegg uten fordelerskap eller kompenserende løsning, dersom en eventuell lekkasje skulle oppstå.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting og stakemuligheter er ikke observert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring.

- Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.
- Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger, enkelte steder.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk.

Spesialrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad er satt på grunn av mulig bruk som vaskerom, kombinert med eldre oppbygning og standard. Dette kan gi økt fuktbelastning i et rom som ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav for våtrom.
- Det er registrert lite fall til sluk. Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt grunnet manglende tilkomst. Full inspeksjon av sluk var derfor heller ikke mulig.

Kjøkken > Kjeller (Hybel) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.
- Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Samt at det ikke er etablert oppkant på over 15 mm med tettesjikt ved dørterskelen. Det er registrert sprekk i mikrosegmenten ved sluk.

Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noen løse fliser på gulvet, samt riss og sprekker i fliser og flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løse fliser.

Sprekker og bom i fliser kan over tid føre til flere løse fliser og behov for mer utbedring.

Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at membranen/tettesjiktet under, som i dette tilfellet ligger under støpen, er intakt.

Kostnadsestimatet:

Gjelder utbedring av gulvet og løse fliser.

Ved modernisering av badet vises det til punktet «Sluk og membran» i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at hele badet har moderniseringsbehov grunnet alder og eldre standard sammenlignet med nyere våtrom.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot muryttervegger. Dette gjør det fysisk umulig å foreta normal inspeksjon ved hulltaking.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i begge trappeløpene.

Åpninger mellom rekkverkets spiler er for store i henhold til dagens krav.

Trapp til kjeller mangler rekkverk.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i

vinterhalvåret.

- Utvendig rekkverk – Rekkverkene til balkong, terrasse og trappene er for lave i forhold til dagens krav. Dette tilfredsstillers dermed ikke dagens krav.

Videre mangler det håndløpere på begge sider i alle trappeløpene.

- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillers ikke nødvendigvis disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Øvrig informasjon

Adresse

Tors vei 13, 1465 STRØMMEN

Gnr. 79, bnr. 88

i Lillestrøm kommune.

Selger

Fredrik Fjeld

Energiklasse

F

Oppvarming

Elektriske panelovner

To varmepumper

Vedovn i spisestue

Gulvvarme entré, bad/vaskerom, bad 2.etasje

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanen. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Tinglyste heftelser

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

3205/79/88:

03.09.1948 - Dokumentnr: 3476 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

- Av dokumentet som ble tinglyst i 1948 fremgår det at kjøper overtar ansvar for utgifter og forpliktelser knyttet til vei, vann og kloakk. Det er også tatt inn bestemmelser om at området skal brukes til villabebyggelse, at det ikke skal drives forretnings- eller industrivirksomhet på eiendommen, og at eieren må tåle fremføring av ledninger langs tomtegrensen uten erstatning.

07.01.1972 - Dokumentnr: 90 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ekspropriasjonen og veiutbyggingen i Tors vei. Her fastsetter retten hvilke eiendommer som skulle avstå grunn eller rettigheter til utvidelse av veien, hvilke erstatninger som skulle betales, og hvilke spesielle vilkår som gjaldt for hver eiendom. Dokumentet beskriver blant annet nivåheving av veien, nye avkjørsler, overvannsløsninger og erstatning for verdiforringelse av enkelte eiendommer som følge av veianlegget. For denne eiendommen ble det ekspropriert ca. 138 m² grunn til utvidelsen av Tors vei, med erstatning satt til 2 070

kroner (15 kr per m²).

22.08.1973 - Dokumentnr: 5203 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er en attestert kopi av en ekspropriasjons- og overleveringsforretning fra 1973 knyttet til utbygging av Tors vei i Skedsmo kommune (nå Lillestrøm kommune). Flere grunneiere måtte avstå grunn eller rettigheter til veianlegget, mot økonomisk erstatning fastsatt gjennom skjønn og overskjønn. Dokumentet beskriver hvilke eiendommer som ble berørt, størrelsen på arealene som ble avstått, utbetaling og deponering av erstatninger, samt vilkår knyttet til veibyggingen og bruk av eiendommene. I ekspropriasjonsdokumentet står det at denne eiendommen skulle avstå ca. 138 m² grunn til veianlegget mot erstatning på 2 070 kroner.

22.08.1995 - Dokumentnr: 11278 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:235

Kan ikke slettes uten samtykke fra Skedsmo bygningsråd.

-Dokumentet er en tinglyst erklæring fra 1995 om veirett på eiendommen gnr. 79 bnr. 88 i Skedsmo. Eierne av eiendommen bekrefter at naboeiendommen gnr. 79 bnr. 235 skal ha rett til kjørevei over deres tomt i en bredde på 4 meter, i samsvar med vedtak fra Skedsmo bygningsråd datert 12.05.1995. Veiretten følger et reguleringskart vedlagt dokumentet, og erklæringen er tinglyst slik at den ikke kan slettes uten samtykke fra Skedsmo bygningsråd.

30.04.2026 - Dokumentnr: 477889 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS

Org.nr: 936 357 660

Elektronisk innsendt

20.08.1948 - Dokumentnr: 3279 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:0231 Gnr:79 Bnr:82

22.08.1995 - Dokumentnr: 11277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:79 Bnr:235

01.01.2020 - Dokumentnr: 1762890 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:79 Bnr:88

01.01.2024 - Dokumentnr: 159463 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:79 Bnr:88

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i
grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel
tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eiendommen.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en godkjent utleiedel, som
innebærer at den er søkt og godkjent av plan- og
bygningssmyndighetene som en egen, selvstendig
boenhet.

Utleieleiligheten leies ut pr.d.d. Leiekontrakten har 3 mnd
oppsigelse.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i
forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan
gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges
inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er
spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring
som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
vedlagte materiell eller på [https://
www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold
til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal
følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og
innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger
normalt med i handelen, med mindre det foreligger en
særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 830,00
 Grunnpakke (innhenting av info fra kommune, servitutter/grunnbok, e-signeringer, tinglysningsgebyr, mm.) kr 9 900,00
 Markedspakke inkl. foto, plantegning, dronefoto, stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 25 000,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 200,00

Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 54 485,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 54 485,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 180 215,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
 Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
 Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen
 Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
sander.svendsen@emera.no
 Tlf: 418 53 331

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

09.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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


TORS VEI 13


VEDLEGG



Tilstandsrapport



 ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED
HYBELLEILIGHET

 Tors vei 13, 1465 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

gnr. 79, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22179-26102

Eiendomsverdi ref nr: BM1073

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med to balkonger og en terrasse.
Hybelddel i kjeller med egen inngang.
Beliggende på Strømmen.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniseringsbehov på sikt. Dette gjelder blant annet bad, vaskerom, ildfast plate ved peis, varmtvannsberedere, samt utvendige forhold som tak, vedlikehold av yttervegger, vinduer, dører og drenering.

Utvendig:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Yttervegger i både betongkonstruksjoner og i trekonstruksjoner, kledd med liggende panel og pusset og malt flate.
Grunnmur i støpt betong og partier med LECA.
Takrenner og beslag i stål.
Drenering fra byggeårene.

Uteplasser som balkonger i 1 og 2.etg, samt terrasse i hagen.
Markise er montert på balkongen og terrassen.

Teknisk:

Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken, bad og vaskerom, ellers naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peisovn, to varmepumper og panelovner.
Varmtvann fra bereder i kjeller.

Toalettrom med gulvfliser i 1.etg.

Bad med fliser på vegger og gulv, i 2.etg.

Kjøkken i 1.etg med åpen løsning og nye fronter og benkeplate i 2020.

Hybelddel

Med mekanisk ventilasjon på badet, kullfilter på kjøkken og ellers naturlig ventilasjon.
Varmtvann fra bereder i boden.

Kjøkken med åpen løsning.

Bad med mikrosement på gulv og fliser på vegger.

Parkering inne på egen tomt.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

I følge oversendte tegninger stemmer dagens bruk/planløsning ikke fullt ut med byggetegninger fra 1996.
2. etasje: Det er etablert en bod ved siden av badet. Badet er mindre enn vist på tegning. Ett soverom er gjort mindre, og det er i dag etablert en bod mellom stue og soverom i etasjen.

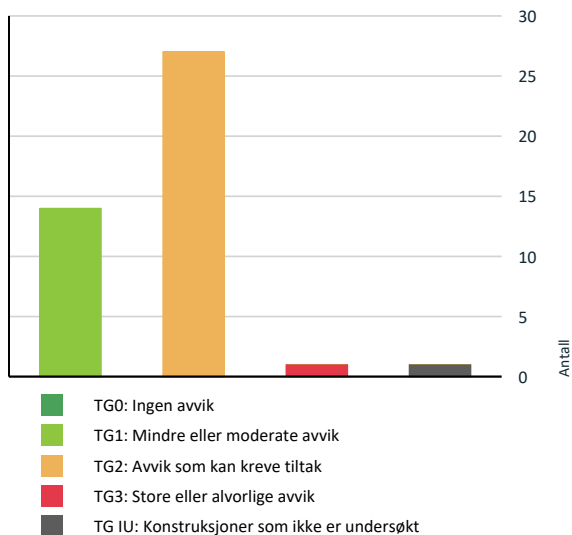
1. etasje: Toalettrommet er bygget større. Vaskerommet er også bygget større, og tidligere gjesterom/arbeidsrom inngår i dag som del av vaskerommet. Det er i tillegg etablert en bod.

Kjeller: Det er etablert et rom under vindfanget til 1. etasje. Rommet er ikke måleverdig og fremgår ikke av tegningene. Rommet benyttes i dag som trimrom.

Utvendig: På fasade nord-øst er det på tegning vist ett vindu og to balkongdører. I dag er det to vinduer i 2. etasje i stedet. På fasade syd-vest er det på tegning vist tre vinduer. I dag er det to vinduer.

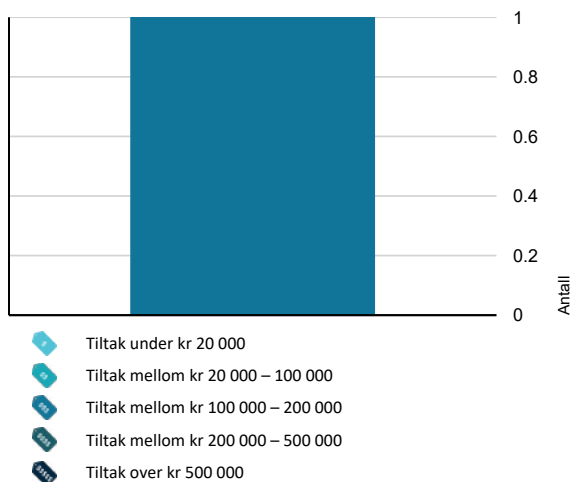
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLOG OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater - Kjeller [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller (Hybel) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET



Byggeår

1950

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygg over 2 plan
------	---------	---------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av taksperer i trekonstruksjoner, tekket med takstein og takbeslag.
Tak i flere nivåer, fra byggeår og frem til 1997.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå og balkongen.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befarings utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering, basert på alder og registrert slitasje på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjenning på yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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

Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert snøfangere på takeflatene.
- Over halvparten av forventet levetid er passert for beslag og takrennesystem. Det er i tillegg registrert slitasje på konstruksjonene i form av avskalling i lakk og klimarelaterte påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfangere reduserer risiko for snøras fra tak og bidrar til økt sikkerhet i områder hvor personer ferdes nær byggets fasade.

Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å vurdere ettermontering av snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

Konsekvens - kan føre til personskader.

- Slitasje/alder.
- Konsekvens:
Slitasje og alder kan over tid føre til mindre lekkasjer i skjøter og overganger. Avskalling av lakk kan gi økt risiko for rustdannelse og fremstår også som et estetisk avvik.

Tiltak:

Tidspunkt for modernisering/utskifting nærmer seg og må påregnes for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger med ulike konstruksjonstyper.

Deler av boligen har yttervegger i trekonstruksjon/bindingsverk med liggende utvendig trekledning, mens andre deler er utført som mur -/betongkonstruksjoner med pusset og malt overflate. Dette vurderes å ha sammenheng med boligens ulike byggeperioder/tilbygg.

Utvendige overflater forutsetter jevnlig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling med maling eller beis, for å beskytte konstruksjonen mot værpåkjenninger.

Enkelte bord og puss kan over tid få slitasje, sprekker eller deformasjoner, og utskiftninger må påregnes som en naturlig del av vedlikeholdet.

Yttervegger med pussede plateelementer og/eller puss på isolasjon er imidlertid erfaringsmessig mer sårbare for utførelsesfeil, særlig knyttet til mangelfull vindtetting, utilstrekkelig tetting i overganger og feil ved beslag. Slike forhold kan over tid medføre oppfuktning av konstruksjonen og påfølgende skader uten nødvendigvis å gi synlige utslag på overflaten i en tidlig fase.

Konstruksjonens oppbygning og kvalitet på utførelsen lar seg ikke verifisere uten nærmere dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonen. Risiko knyttet til skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Det påpekes at eldre konstruksjoner ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav/anbefalinger til isolasjon og lufttetthet. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelsen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en nivå 1-undersøkelse, uten inngrep i konstruksjonen, og basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning.

Det er registrert generell aldring og slitasje på utvendig trekledning og murpuss, herunder stedvis flassing, solpåvirkning, sprekker og enkelte vridde bord og avflassing på murpuss.

- Omramming rundt vinduer og dører bærer preg av alder og slitasje, med stedvise mindre sprekker og vridninger. Enkelte omrammingsbord er montert tett mot beslag.

- Partier med liggende panel
Kledning har ingen lusing/musebånd som er typisk for byggeåret (ikke påvist/synlig).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vedlikehold

Konsekvens:

Begrenset lufting bak kledning kan gi økt risiko for fuktansamling og redusert uttørking av konstruksjonen. Alder, slitasje, sprekker og flassing kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledning, omramming og murpuss dersom vedlikehold ikke utføres. Bord/omramming som står tett mot beslag kan gi økt fuktbelastning lokalt.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendige overflater, herunder rengjøring, skraping og overflatebehandling. Skadde, vridde eller sterkt slitte bord/omramminger bør skiftes ved behov.

Lufting bak kledning og detaljer mot beslag bør kontrolleres og utbedres der dette er nødvendig.

102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft/loftsrom i trekonstruksjon, med undertak av bordtak.
Adkomst til loft er via loftsluke i gang i 2. etasje.

Loftet ble kun inspisert fra loftsluken.
Tilkomst var begrenset grunnet luke uten stige, lav romhøyde.
Inspeksjon inne på loftet ble derfor ikke utført.

Loftet er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

Tilstandsgrad er basert på alder, synlige forhold og begrenset visuell inspeksjon fra loftsluke/tilgrensende rom. Ved eventuell åpning av lukkede konstruksjoner kan det avdekkes forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring.

Det påpekes at konstruksjonen har eldre standard og ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav/anbefalinger til isolasjon og lufttettethet. Modernisering kan være aktuelt for å forbedre energiytelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det har ikke vært mulig å undersøke om takets oppbygning følger anbefalt løsning for kompakttak (lukket, uventilert takløsning). Riktig utførelse er avgjørende for å unngå fuktskader.
Dette til orientering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

- Alder.

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

Tilkomst - Ved begrenset inspeksjon kan ikke alle avvik eller symptomer avdekkes. Full kontroll av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig uten eventuell åpning av konstruksjoner. Forhold som lufting, isolasjon og generell oppbygning er blant annet ikke kontrollert/bekreftet. Det kan derfor ikke fastslås når modernisering bør gjennomføres uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:

For å lukke avviket må modernisering av tak-/loftskonstruksjonen gjennomføres. Punktet må ses i sammenheng med utvendig taktekkning. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang og tidspunkt for nødvendige utbedringer.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

- Det ble observert at enkelte vinduer er punkterte, samt sprekk i én glassrute.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entrédører med trerammer og isolerglass.
Balkong/terrasedør med trerammer og isolerglass.

Merket med produksjonsår 1996, 1997 og noen uten synlig merking.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra spisestue til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,1 m².
Balkonggulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er montert markise på plassen.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 30,3 m².
Terrasegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i plastikk.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er montert markise på plassen.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,8 m².
Balkonggulv i takmembran/duk og sluk, fra 1997.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er registrert normal og forventet slitasje på rekkverk og gulv som følge av bruk og klimapåkjenning, herunder stedvis mindre sprekkdannelse i treverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Alder.

Konsekvens:

Eldre tettesjikt/membran har økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer. Dette kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner og behov for større utbedringer dersom utskifting utsettes for lenge.

Tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Slittasje.

Konsekvens:

Slittasje og sprekkdannelser kan gi videre nedbrytning og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling anbefales. Skadde deler skiftes ved behov.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slittasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt i entré, vaskerom, toalettrom og bad.

Ellers kombinasjon av parkett, skipsgulv og tregulv.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badet, delvis vaskerom.

Ellers panel, strie og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Panel, takessplater og glatte, malte flater.

Downlights i himling på kjøkkenet, stue og badet.

Romhøyden ble i stue og stue målt til ca. 2,46 og 4,95 m (1.etg).

Romhøyden ble i soverom og stue målt til ca. 2,41 og 4,70 m (2.etg).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslittasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser tverrvekkende som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Det er registrert stedvise merker, mindre hakk og sprekker i tregulvet.

Forholdene fremstår hovedsakelig av estetisk karakter og kan også anses som en del av sjarmen ved denne typen gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

1 TG 2 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Gulv:

Ubehandlet betong.

—

Vegger:

Betong, pusset.

—

Himlinger:

Glatt, malt himling.

Romhøyden ble i boder målt til ca. 1,98 og 1,84 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at overflatene bærer preg av manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert saltutslag på enkelte vegger. Overflatene i enkelte rom er uinnredet og utført i rå betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Modernisering anbefales etter behov og ut fra hva som vurderes som viktig for kjøper.

Konsekvens - Begrenset estetisk kvalitet og redusert overflatefinish.

1 TG 1 Overflater - Kjeller (Hybel)

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt i boden, fliser og mikrosement i badet.

Ellers laminat.

Varmekabler i badet.

Gulvvarme i stue var avskrudd på befaringstidspunktet, trolig ikke i funksjons lengere.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badet.

Ellers strie og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Panel og malt betong.

Tilstandsrapport

Romhøyden ble i stue og bod målt til ca. 2,36 og 1,91 m.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser/tverrkrak som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Det ble registrert stedvis klippe mellom noen skjøter i gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i både trekonstruksjoner og betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Det vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

2.Etasje:

Gang: Det ble målt 26 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet.

1.Etasje:

Stue: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet.

Gang: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Kjeller:

Gang: Det ble målt 12 og 45 mm planavvik gjennom hele rommet (se "Bemerkning").

Bod: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Hybel:

Stue/kjøkken: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.

—

Bemerkning - kjeller - gangen.

Den registrerte høydeforskjellen på 45 mm i gangen skyldes fall mot sluk i tilstøtende rom. Dette indikerer at gulvet er utført med helning mot sluk, og fallet er derfor synlig i et mindre område av gangen ved døren, i dette tilfelle.

Normalt kan et slikt planavvik gi TG3 dersom avviket overstiger 30 mm. I dette tilfellet vurderes forholdet ikke som et avvik, da helningen fremstår som en del av gulvets utførelse mot sluk og ikke som et symptom på konstruksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

Lokal oppretting i kjeller kan anbefales, spesielt i området hvor fall mot sluk er synlig i tilstøtende rom (se "Bemerkning" under avviket)

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue - 1.etg.

Det er to pipeløp i boligen.

Feieluke er lokalisert i kjeller og i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres gnistfanger som går langt nok ut foran ildstedet (eksempelvis glassplate, stålplate eller tilsvarende). Samt foran sotlukene.

Konsekvens: Utilstrekkelig gnistbeskyttelse foran ildstedet kan gi økt risiko for at glør eller gnister kan komme i kontakt med gulvet foran ildsted/luke.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen med pussede og malte vegger mot terreng.

Det ble ikke utført hulltaking på vegg under terreng grunnet det ikke er fysisk mulig da yttervegger er i betong/mur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.

Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.

Kontrollerte punkter viste noe mindre fuktutslag, men dette vurderes ikke som unormalt sett i lys av konstruksjonstype og byggets alder.

Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt. Rom under terreng må sees i sammenheng med utvendig drenering. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjoner under terreng ofte er utsatte, og bør følges med på over tid med tanke på eventuell modernisering.

Tilstandsgrad er basert på alder og TG til dreneringen, da hulltaking ikke er fysisk mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis observert avflassing/buler på betongvegger under terreng.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som en utsatt bygningsdel på grunn av større fare for fuktproblemer. Selv om kjelleren fremstod tørr på befaringsdagen kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer i perioder eller over tid. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsdeler og struktur.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av fuktproblemer. I dette tilfellet er det ikke utforede vegger eller bruk av arealet til boforhold, noe som reduserer risikoen.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge eventuelle fuktproblemer.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
(Det mangler rekkverk/håndløper på trappen ned til kjeller).

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert at enkelte dører subber mot gulv og karm, har behov for lokal justering ellere modernisering.

Ellers har dørene har normal og forventet bruksslitasje, gjelder også baderomsdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket må dører justeres, og listverk monteres.

Konsekvens - Dører som subber er hard å lukke/åpne.
Listvertk er mer av estetisk karakter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med eldre standard.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Badet står foran en full modernisering.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.
- Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
TG2.
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdet utenfor dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det ble ikke registrert synlig oppkant av tettesjikt ved dørterskelen.

Fall i dusjsonen lot seg ikke kontrollere/måle på befaringstidspunktet grunnet manglende tilkomst.

TG3.

- Det ble registrert noen løse fliser på gulvet, samt riss og sprekker i fliser og flisfuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Fallforhold.

Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

• Løse fliser.

Sprekker og bom i fliser kan over tid føre til flere løse fliser og behov for mer utbedring.

Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at membranen/tettesjiktet under, som i dette tilfellet ligger under støpen, er intakt.

Kostnadsestimat:

Gjelder utbedring av gulvet og løse fliser.

Ved modernisering av badet vises det til punktet «Sluk og membran» i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at hele badet har moderniseringsbehov grunnet alder og eldre standard sammenlignet med nyere våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk ved badekar.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Badet står foran en full modernisering, og dette er nødvendig for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Speil innmurt i vegg over servant.

Badekar, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert, herunder stedvis svellemerker på servanten og mindre rissdannelser.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkventil i vegg.

Tilstandsrapport

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk gjennom luke i veggen, i nærheten av badekarret, uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ga ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med eldre standard.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Badet står foran en full modernisering.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes. Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

Tilstandsrapport



KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

102 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.
- Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mikrosement på gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstillers ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Samt at det ikke er etablert oppkant på over 15 mm med tettesjikt ved dørterskelen.

Det er registrert sprekk i mikrosementen ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Fallforhold.
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

Tilstandsrapport

KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Badet står foran en full modernisering, og dette er nødvendig for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

Tilstandsrapport



KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri.
Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot muryttervegger. Dette gjør det fysisk umulig å foreta normal inspeksjon ved hulltaking.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning med nye fronter i 2020.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.

Belysning via downlights under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjølfrysescap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard, ukjent alder.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.

Flisligende plate på vegg bak platetopp, over benkeplate.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin (smal variant), ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjølfrysescap.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:

Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.

Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. Etasje.

Overflater:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.
Ellers strie og panel.

Installasjoner:
Servant i keramikk.
Speil på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett og vegghengt panelovn.

Avtreksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk.

Ellers er det registrert normal og forventet brukslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder.

- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak:
Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket, samt etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.

Konsekvens - Redusert tilluft kan gi noe dårligere luftutskiftning, som over tid kan føre til svakt luktoppbygging og redusert komfort.

- Tiltak - Det anbefales å etablere ettermontering av lekkasjevarsler med magnetventil i rommet.
Konsekvens Det kan oppstå ytterligere følgeskader dersom lekkasjer ikke oppdages og utbedres raskt



1. ETASJE > VASKEROM

1.02 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom med gulvfliser og sluk, med eldre standard.

Vaskerommet er utført etter eldre standard og byggemåte, med lavere utførelsesnivå sammenlignet med nyere våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran/tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent. Sluk under kabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet begrenset tilkomst.

Modernisering bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Overflater:

Fliser på gulv og sokkelfliser, varmekabler.
Ellers parti med fliser, samt panel og stire.

Installasjoner:

Plassbygget innredning av benkeplate i treverk, nedfelt kum i kompositt.
Opplegg for vaskemaskinere og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i vegg.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt på grunn av mulig bruk som vaskerom, kombinert med eldre oppbygning og standard. Dette kan gi økt fuktbelastning i et rom som ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav for våtrom.
- Det er registrert lite fall til sluk. Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt grunnet manglende tilkomst. Full inspeksjon av sluk var derfor heller ikke mulig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygning eller tettesjikt/membran. Det antas derfor at rommet ikke har tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.

Det ble observert flassing på dør i dusjsonen, samt merker i himling som kan være eldre fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vaskerommet står foran en full modernisering, og dette er nødvendig for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring.
Fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering må vurderes.

Men membran kan ikke garanteres eller bekreftes.

Konsekvens - Når membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres eller bekreftes, er det usikkerhet knyttet til rommets fuktsikkerhet. Basert på alder og eldre utførelse må det påregnes økt risiko for svekket tetthet, fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av våtrommet kan oppstå tidligere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller, bod/teknisk rom.
Og rørstokk er lokalisert gjennom luke på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, herunder overflateslitasje og stedvis korrosjon, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

- Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet, undervasken på kjøkkenet og andre koblinger i boligen.

Det er heller ikke montert lekkasjevarsler på begge kjøkken og ved rørstokken samt toalettromet.

Det påpekes at dette rørsystemet er montert inne i en kasseløsning i leiligheten, altså uten fordelerskap. Risikoen med dette er at ved en eventuell lekkasje i systemet, vil vannet ikke bli ledet til sluk, og det er heller ikke etablert noen kompenserende løsning, som for eksempel lekkasjevarsler.

- Rørstokk er montert inne i vegg uten fordelerskap eller kompenserende løsning, dersom en eventuell lekkasje skulle oppstå.

Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

- Tettemuffer og lekkasjevarsler.

Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på på begge kjøkken og under kjøleskapet.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

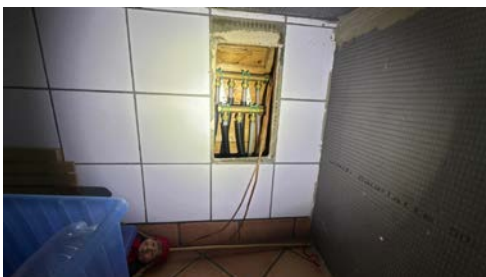
- Åpen rørstokk.

Konsekvens:

Åpen rørstokk uten kontrollert avrenning kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes synlig til egnet sted. Vann kan dermed bli liggende skjult i konstruksjonen, med risiko for fukt- og vannskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:

Det bør etableres løsning for kontrollert lekkasjeavrenning, for eksempel fordelerskap med drenering til synlig sted. Rørstokk og koblinger bør også være tilgjengelige for inspeksjon og kontroll.



Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, og støpejern, eldre standard.

Tilstandsrapport

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse. Eventuelle skjulte koblinger/skjøter kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting og stakemuligheter er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken, vaskerom og badene.

For å fremme et sunt innklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade.

Det forutsettes at vannliførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er to varmpumper i boligen.

"IVT Nordic" varmpumpe er installert i 1.etg - stue, med utendørs motorenhet montert ved ytterveggen.

"Toshiba" varmpumpe er installert i 2.etg - stue, med utendørs motorenhet montert på balkongen.

Varmpumpen er en luft - luft model (disse er ikke tydelig merket med årstall).

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmpumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmpumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to varmtvannsberedere i boligen, hoveddel og hybeldel.

Hoveddel.
Varmtvann fra bereder plassert i kjeller - bod/teknisk.
Volum: 200 liter.
Produksjonsår: 1978.

Hybel.
Varmtvann fra bereder plassert i boden.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 1996.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert.
Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring.
- Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

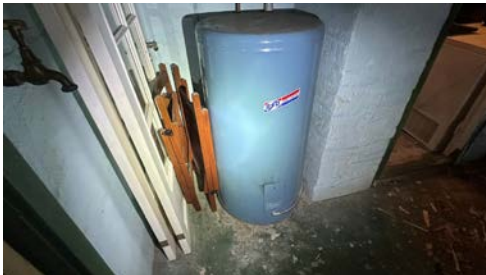
Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting av begge VVB nærmer seg.



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er to sikringskaps i boligen.

Sikringskap lokalisert i gangen.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 13 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

Sikringskap lokalisert i entré (hybel).
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med og uten jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.

Arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

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

Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.

Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei **Opplyst av eier ved befaring.**

Sikring nr 9 i hybel var avskrudd på befaringstidspunktet.

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

Nei **Ikke opplyst om annet.**

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja • **Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling på VVB etter gjeldende forskrift. Fast tilkobling.**

Konsekvens: Varmegang i stikkontakten kan være til brann.

• **Komfyrvakt er ikke installert på begge kjøkken, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.**

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

• **Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.**

Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• **For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.**

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• **Det kan ikke utelukkes at enkelte eldre stikkontakter og koblingspunkter har behov for vedlikehold, da aldring i plastmaterialer kan føre til sprekker og svekket feste. Kabler og tilkoblinger kan også være utsatt for slitasje over tid. Det bemerkes at boligen var møblert og bebodd på befaringstidspunktet, noe som begrenset full visuell kontroll av det elektriske anlegget.**

• **Gulvvarme i stue - hybel delen var avslått på befaringstidspunktet.**

Tilstandsrapport

Det anbefales funksjonskontroll for å avklare om anlegget fortsatt fungerer som tiltenkt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TO2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsgrad er basert på alder og visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklime og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

TO1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur/fundamentering fremstår som sammensatt, med eldre deler utført i støpt betong/murkonstruksjon og nyere/andre deler utført med ringmur/grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Dette vurderes å ha sammenheng med boligens ulike byggeperioder. Fundamenteringsmåte mot grunn er ikke dokumentert, men antas utført etter vanlig byggeskikk for byggeårene og området.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i et område med stedvis skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vannrette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Modernisering av konstruksjonen vil være mest aktuelt i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av dreneringssystemet. Tiltak kan blant annet innebære utbedring av fallforholdene, slik at overflatevann ledes bort fra bygningskroppen. Forholdet bør følges opp over tid – særlig ved tegn til fukt i rom under terreng eller ved utilstrekkelig bortledning av overvann i tilknytning til utvendig drenering.

Konsekvens – Mangelfull bortledning av overvann kan over tid føre til vannpåvirkning mot grunnmur og nedre deler av bygningen, med økt risiko for fuktbelastning og sekundære konstruksjonsskader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i begge trappeløpene. Åpninger mellom rekkverkets spiler er for store i henhold til dagens krav. Trapp til kjeller mangler rekkverk.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.
- Utvendig rekkverk – Rekkverkene til balkong, terrasse og trappene er for lave i forhold til dagens krav. Dette tilfredsstillter dermed ikke dagens krav. Videre mangler det håndløpere på begge sider i alle trappeløpene.
- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillter ikke nødvendigvis disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Utvendig rekkverk:
Konsekvens: Rekkverkets utforming og lav høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde og håndløpere/rekkverk er på montert på begge sider.
- Innvendig trapp:
Konsekvens: Større åpninger mellom spiler og manglende håndløpere/rekkverk kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskaide.
Tiltak: For å lukke avviket må åpningene mellom reduseres til max 10 cm, håndløpere må ettermonteres.
- Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.
- Brannceller:
Konsekvens: Ved avvik i branncelleinnvidlingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.
Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.
Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

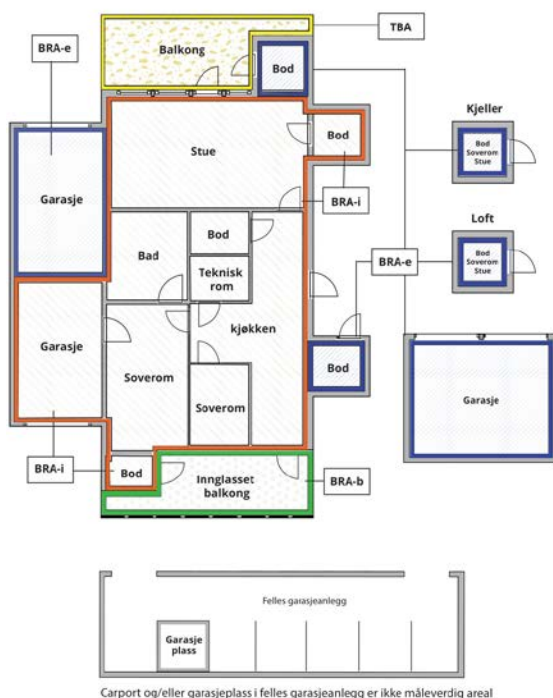
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	64			64	9	11	75
1.Etasje	106			106	38		106
Kjeller	50			50		7	57
Kjeller (Hybel)	47			47			47
SUM	267				47	18	285
SUM BRA	267						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, 2 boder, 3 soverom, stue		
1.Etasje	Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, stue, vaskerom, bod		
Kjeller	Gang, 2 boder, bod/trimmrom, teknisk rom		
Kjeller (Hybel)	Entré, stue/kjøkken, bad/teknisk, soverom		



Kommentar

2. Etasje:

Gang, 2 boder, bad, 3 soverom og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,8 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

1. Etasje:

Entré/gang, toalettrom, kjøkken/spisestue, vaskerom, bod, stue.

Utgang fra spisestue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,1 m².

Utgang fra stue og vaskerom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 30,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Kjeller:

Gang, 2 boder, teknisk rom og bod/trimmrom.

—

Kjeller (Hybel):

Entré, kjøkken/stue, teknisk/bad og soverom.

—

ALH

Gjelder arealer med lav himlingshøyde, herunder skråtak i 2. etasje og bod i kjeller.

Grunnet lav romhøyde er disse arealene ikke måleverdige i henhold til gjeldende måleregler.

Arealer i boligen med lav romhøyde under 1,9 meter er medtatt i arealoppstillingen under "ALH" i gjeldende etasje.

—

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På bakgrunn av boligens særpregede utforming med skråtak, buede vegger, samt møbler og gjenstander i rommene på befaringstidspunktet, var det noe utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det kan derfor kunne forekomme noe mindre avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:



I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

I følge oversendte tegninger stemmer dagens bruk/planløsning ikke fullt ut med byggetegninger fra 1996.

2. etasje: Det er etablert en bod ved siden av badet. Badet er mindre enn vist på tegning. Ett soverom er gjort mindre, og det er i dag etablert en bod mellom stue og soverom i etasjen.

1. etasje: Toalettrommet er bygget større. Vaskerommet er også bygget større, og tidligere gjesterom/arbeidsrom inngår i dag som del av vaskerommet. Det er i tillegg etablert en bod.

Kjeller: Det er etablert et rom under vindfanget til 1. etasje. Rommet er ikke måleverdig og fremgår ikke av tegningene. Rommet benyttes i dag som trimrom.

Utvendig: På fasade nord-øst er det på tegning vist ett vindu og to balkongdører. I dag er det to vinduer i 2. etasje i stedet. På fasade syd-vest er det på tegning vist tre vinduer. I dag er det to vinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: (Mangler info/ikke oversendt)

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Romhøyde:

Enkelte rom har en romhøyde som er lavere enn dagens krav i TEK17. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ifølge dagens forskrift ha en minimumshøyde på 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha en minimumshøyde på 2,2 meter (ref. TEK17 § 12-7).

Boligen ble oppført i 1950, da andre krav og byggeskikk gjaldt. Eksisterende bygninger vurderes i utgangspunktet ut fra forhold på oppføringstidspunktet, og det stilles normalt ikke krav om oppgradering til dagens standard uten ved søknadspliktige tiltak.

Romhøyden i de aktuelle rommene er målt til blant annet ca. 1,91 meter. Dette er lavere enn dagens anbefalte nivå, men vurderes som normalt ut fra byggets alder og oppføringstidspunkt.

Røm med høyde på 1,84 i kjeller, er kun medtatt i arealet under "ALH"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Fredrik Fjeld	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	88		0	537.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tors vei 13

Hjemmelshaver

Fjeld Fredrik

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101 & U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: 538 m².

- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Værforhold ved befaringsdato: Tørt.

Utvendig temperatur: ca. 10 °C.

Vær- og temperaturforhold på befaringsdato kan påvirke fuktforhold og måleresultater.

Fukturverdier er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

—

Eier har opplyst om en tidligere lekkasje fra badet i 2.Etasje, som ble påvissit i himlingen på kjøkkenet, denne skaden ble utbedret og det installert downlights og ny himling på dette tidspunktet.

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med to balkonger og terrasse.

Hybel del i kjeller med egen inngang.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Boligen stod ferdig i/ble tatt i bruk i 1950, og med tilbygg i 1997.

Boligen med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i både betong/mur og trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i betong/murkonstruksjoner, samt i tungt bindingsverk i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning består av partier med liggende panel og pusset og malte flater.

Saltak av taksperer i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse 11/10-1948

Tatt i bruk (GAB) 02/10-1950

- I følge Norges eiendommer

Oppgraderinger gjort på eiendommen i henhold til gitte opplysninger:
(mangler opplysninger).



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke oversendt)	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatorbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Opplystingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent



Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten. Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen. Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter. Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260119	
Selger 1 navn	
Fredrik Fjeld	
Gateadresse	
Tors vei 13	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	1465
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260119

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

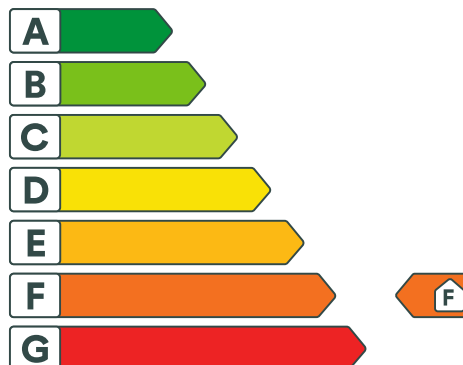
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Fjeld	54b870c33e0b65daac47 e123cbb67d26274b38df	06.05.2026 10:24:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260119

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



Adresse Tors vei 13, 1465 STRØMMEN	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291647
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150918545
Gårdsnummer 79	Bruksnummer 88
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 1950	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 277,0 m²	Oppvarmet bruksareal 199,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
321,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
361,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år
71 967 kWh



Tors vei 13, 1465 STRØMMEN



Detaljering

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



Tors vei 13, 1465 STRØMMEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertilta

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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

Tors vei 13 - Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Niels Høeghs vei Linje 375, 381	3 min	0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	9 min	0.8 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min	2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	19.5 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min	20.5 km

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	13 min	1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	15 min	1.3 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	17 min	1.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	9 min	0.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	19 min	1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min	1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

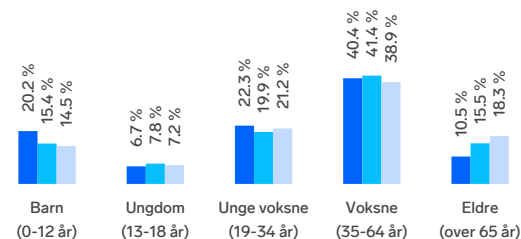
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min	0.7 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min	1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min	1.3 km



Dagligvare


Joker Strømmen Søndagsåpent	10 min	0.8 km
Coop Extra Skjettentoppen	13 min	



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

Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

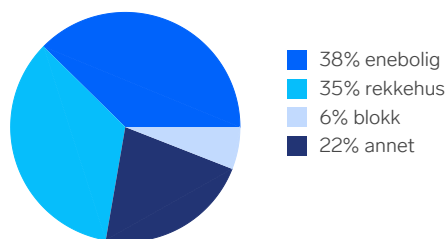
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

-  Sørjodet ballbinge 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Skjetten skole 14 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km
-  Fresh Fitness Strømmen 18 min 
-  Just Padel Fjellhamar 7 min 

Boligmasse







«Det er trivelig og trygt»

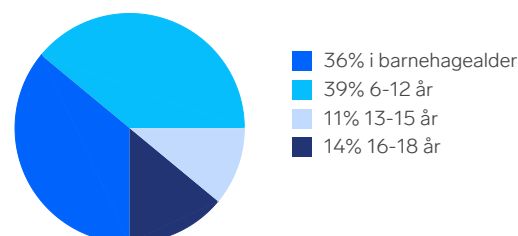
Sitat fra en lokalkjent



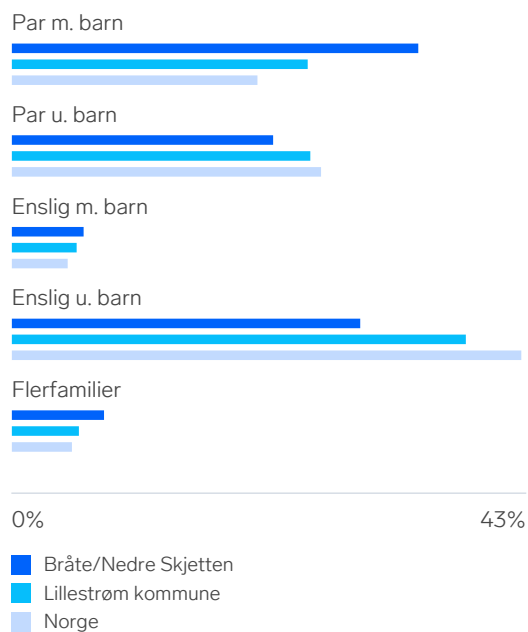
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 19 min 
-  Apotek 1 Skjettentoppen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

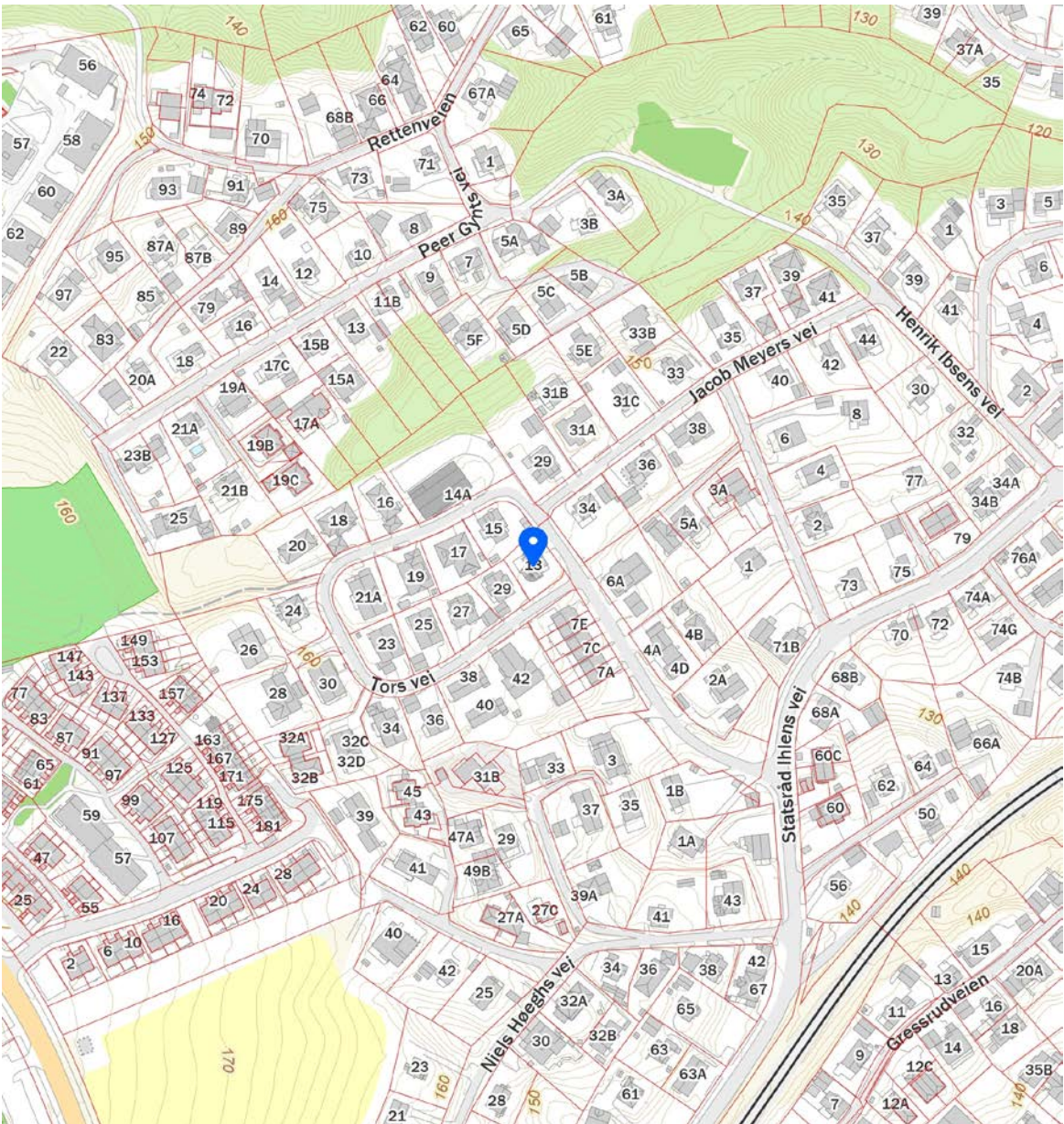
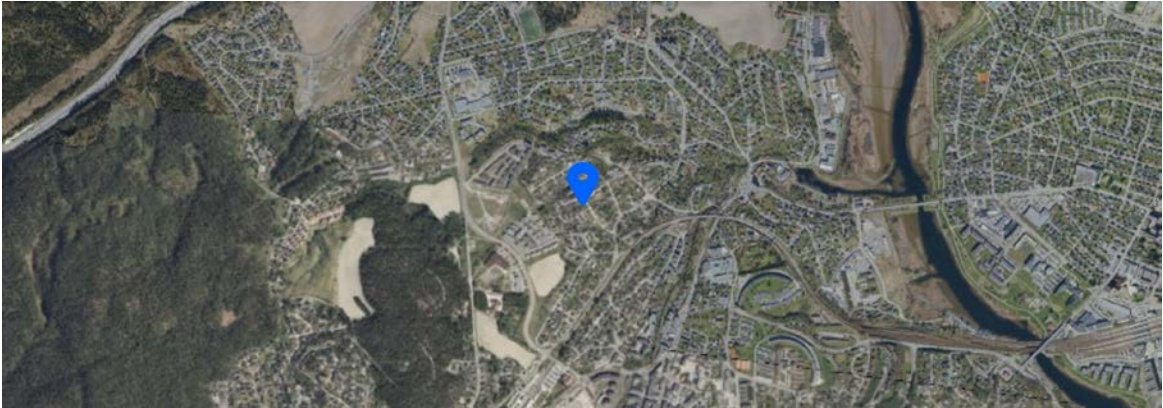


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 88	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	912 Retten 12
Veiadresse:	Tors vei 13, gatenr 14900 1465 Strømmen	Valgkrets:	7 Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.08.1948	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	537,8 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3205/79/88	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024			
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3205/79/88	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 05.08.2010	Avgiver	3205/79/88	-3,3
	Matrikkelført: 20.08.2010	Berørt	3205/79/14	0,0
		Berørt	3205/79/212	0,0
		Mottaker	3205/79/235	3,3
Annen forretningstype	Forretning: 05.08.2010	Avgiver	3205/79/88	0,0
	Matrikkelført: 20.08.2010			
Kartforretning	Forretning: 23.09.1997	Mottaker	3205/79/88	544,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.08.1995	Avgiver	3205/79/88	-500,0
	Matrikkelført: 22.08.1995	Mottaker	3205/79/235	500,0
Kartforretning	Forretning: 22.08.1995	Mottaker	3205/79/88	500,0
	Matrikkelført: 22.08.1995			
Skylddeling	Forretning: 20.08.1948	Avgiver	0231/79/82	-1 005,0
	Matrikkelført: 20.08.1948	Mottaker	3205/79/88	1 005,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tors vei 13	U0101	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Tors vei 13	H0101	Bolig	223,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.10.1948
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	267,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	267,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.1950
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	150918545			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		97,0		97,0				
H01	1		106,0		106,0				
H02			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

— 10 cm eller mindre	— 201 – 500 cm
— 11 - 30 cm.	— Over 500 cm
— 31 – 200 cm	— Ikke angitt

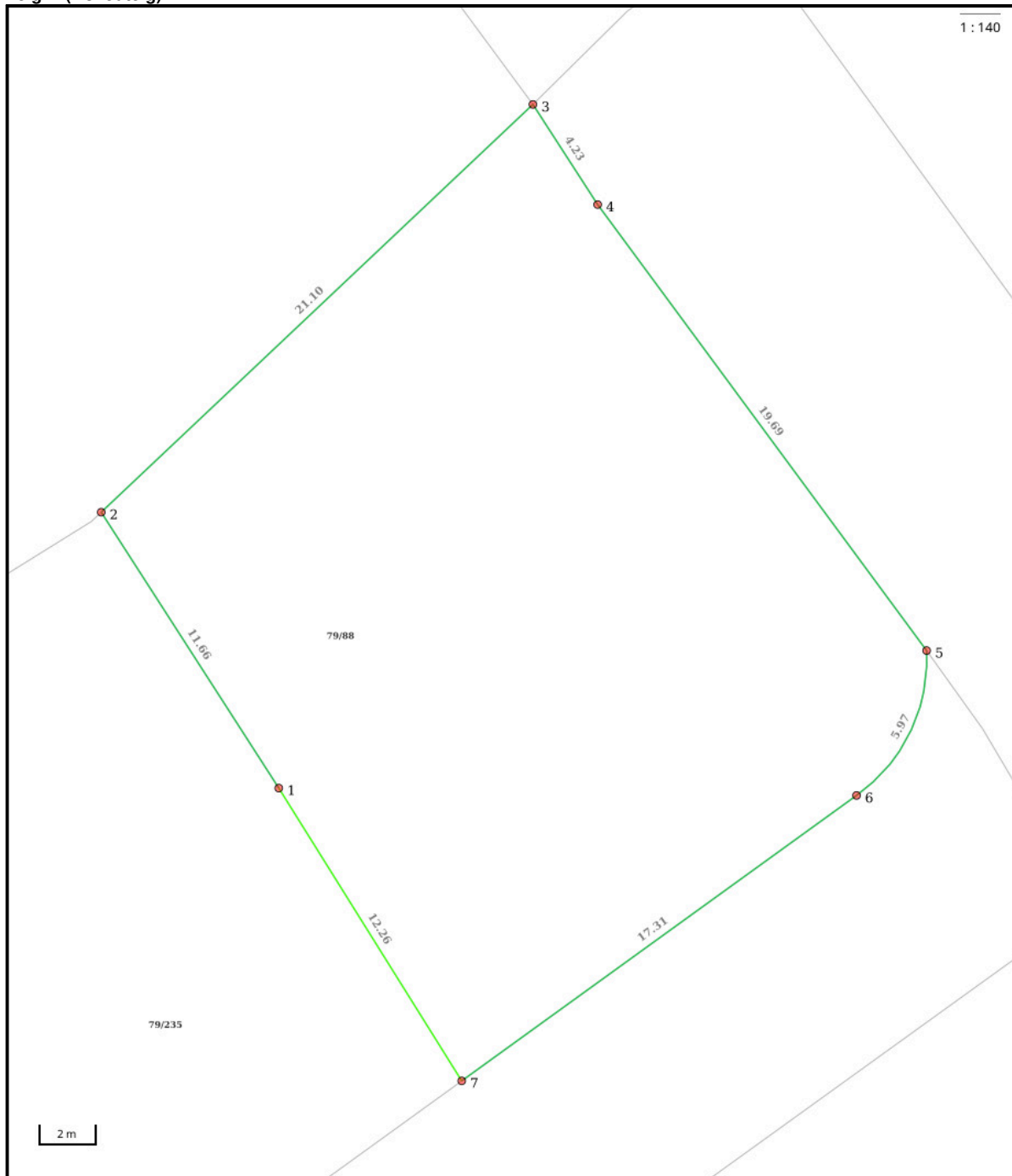
Hjelpelinjer

- - Vannkant	- - - - Fiktiv / Teigdeler
- - Veikant	- - - - Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 537,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 245,24	611 968,46	11,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 254,44	611 961,29	21,10m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 648 270,26	611 975,25	4,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 266,93	611 977,86	19,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 648 252,20	611 990,93	5,97m	Terrengmålt	13	6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 648 246,84	611 988,92	17,31m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 648 235,47	611 975,87	12,26m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Tegnforklaring:

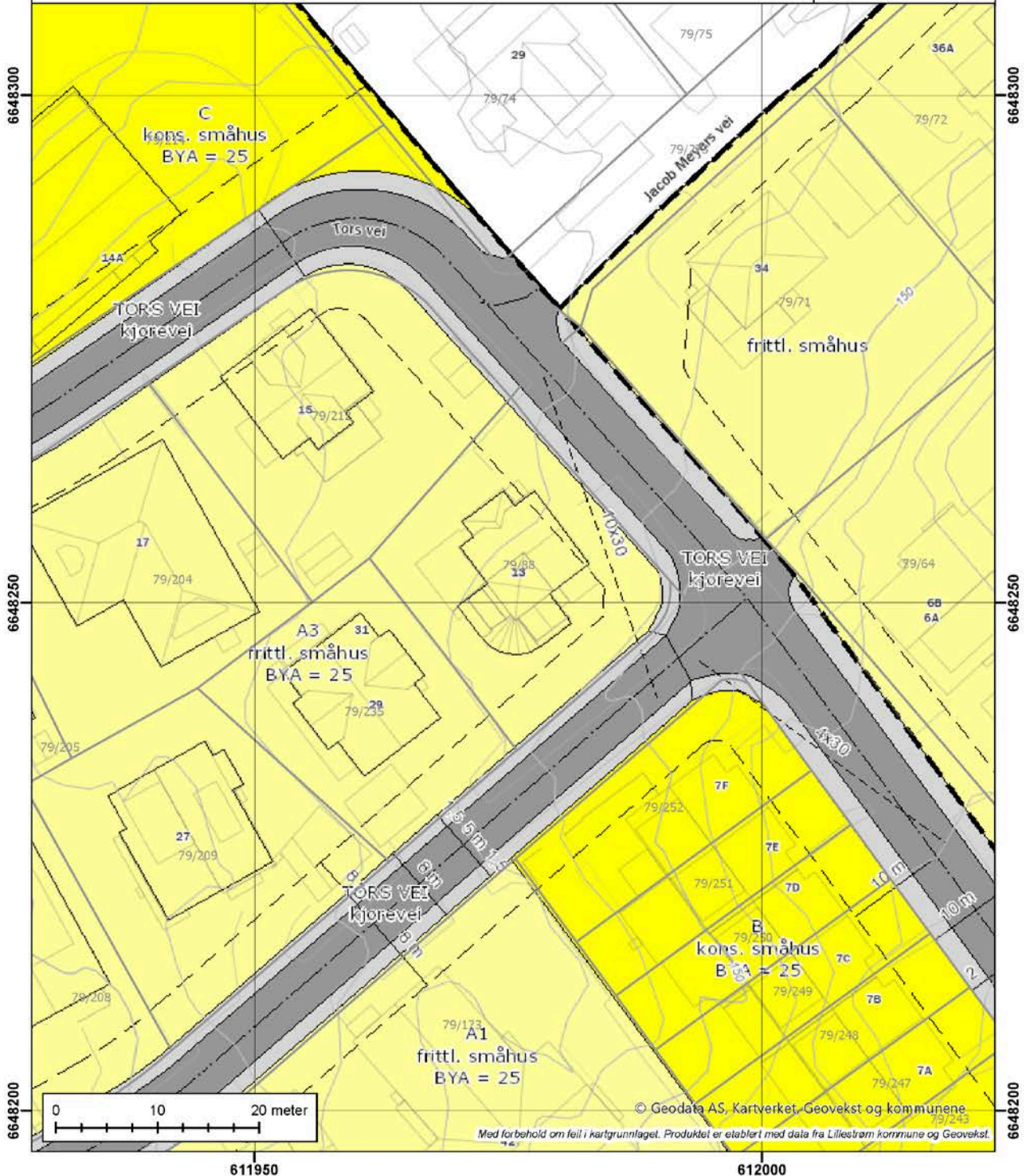
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| ■ Frittliggende småhusbebyggelse | — 1221 - Regulert senterlinje |
| ■ Konsentrert småhusbebyggelse | - - 1222 - Frisiktlinje |
| ■ Kjørevei | - - 1259 - Måle- og avstandslinje |
| ■ Annen veggrunn | — Formålsgrænse |
| — 1211 - Byggegrense | ■ Gjeldende plan |
| — 1213 - Planlagt bebyggelse | |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET TORS VEI 7-36 - GNR. 79 BNR. 14, 88, 173, 197-212, 214.

§ 1

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- 2.1 - Byggeområde for bolig - felt A1-A3 (åpen småhusbebyggelse)
- felt B og C (tett småhusbebyggelse)
- 2.2 - Offentlig trafikkområde - kjørevei
- 2.3 - Spesialområde - frisiktsoner
- 2.4 - Fellesområder - felles avkjørsel
- fellesareal - lek

§ 3

Byggeområde for bolig:

- 3.1 Boligområdene A1, A2 og A3 kan bebygges med frittliggende eneboliger i én etasje og med underetasje der terrenget tillater det. Maksimalt tillatt bebygd grunnflate inklusiv garasje/carport er BYA=25%. Garasje for én bil skal tas med i beregningsgrunnlaget. Loftsetasje inntil 50% av underliggende etasje kan godkjennes der dette ikke kommer i konflikt med den estetiske helheten av de omkringliggende boligene.
- 3.2 Boligområdene B og C kan bebygges med kjedehus eller rekkehus i inntil to etasjer og med underetasje der terrenget tillater det. Maksimalt tillatt bebygd areal for hvert felt inklusiv garasje er BYA=25%. Areal tilsvarende én garasje pr. boenhet skal regnes inn i beregningsgrunnlaget med unntak av biloppstillingsplasser under bakkenivå.

Eksisterende kontor- og næringsvirksomhet i felt C kan opprettholdes i eksisterende bebyggelse. Parkeringsdekningen skal følge vedtatte normer for kontor i Skedsmo. Det tillates ikke støyende, forurensende eller trafikkintensiv virksomhet i felt C. Utendørs lagring er ikke tillatt.

Fellesbestemmelser for hele boligområdet:

- 3.3 All ny bebyggelse innenfor planområdet skal ha saltak med takvinkel på minimum 22°. Det skal avsettes minst to biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Plassering av garasje skal vises ved byggemelding av bolig, selv om garasjen ikke byggemeldes samtidig. Byggelinjer mot vei er inntegnet i reguleringsplanen.

Byggemelding skal vise større terrengendringer og nødvendige fyllinger og skjæringer.

§ 4

Offentlig trafikkområde:

- 4.1 Offentlig trafikkområde, Tors vei er regulert i 10 m bredde frem til felt C. Gjennom boligområdet forøvrig er Tors vei regulert i 8 m bredde.

§ 5

Spesialområde - frisiktsområde:

- 5.1 I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller murer med større høyde enn 50 cm over tilstøtende veiers planum.

§ 6

Fellesarealer:

- 6.1 Fellesarealer omfatter arealer for lek, private avkjørsler og areal for felles parkering. Felles avkjørsel i felt A2 skal være felles for gnr.79 bnr. 200, 201, 202 og 203. Fellesareal - lek må betinge felles rett og plikt til opparbeidelse og vedlikehold. For alle fellesarealer skal kommunens gjeldende forskrifter legges til grunn.

§ 7

Støybeskyttelsestiltak:

- 7.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringsgarasje, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8

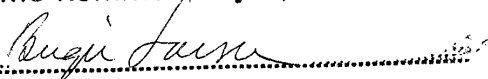
Generelle bestemmelser:

- 8.1 Ved byggemelding skal bygningsrådet påse at både bolighus og garasjer i samme område får en god og harmonisk utforming. Det kan stilles krav til plassering, møneretning, takvinkler, materialbruk og fargesetting.
- 8.2 Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Televerket må kontaktes for kabelpåvisning i god tid før byggestart.
- 8.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med disse bestemmelsene.

Skedsmo Kommune, planavdelingen den 18. mars 1995

Vedtatt den 30 / 8 19 95

Skedsmo kommunestyre, sak 75


.....
Plansjef

INNFLYTTNINGSTILLATELSE.

Herved attesteres at tillatelse er gitt til å ta i bruk

Væringsthus på g.nr. *79* b.nr. *88* i Skedsmo.

for *han Erling Dehli, Jacob Meyers vei 32*

Arnn:

.....
.....
.....

Skedsmo bygningsråd

2 110 - 1950

H. Olsen

Bygningsjefen.



SKEDSMO KOMMUNE

Jens Erik Fodstad
Anne Lene Høgbakken Fodstad
Tors vei 13 a
2010 STRØMMEN

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Tilbygg til enebolig B.sak. nr.: 96/469

Byggherre: Jens Erik Fodstad og Anne Lene Høgbakken Fodstad

Byggeadresse: Tors vei 13 a G.nr.: 79 Bnr: 88

Byggets gr.flate: 113 m² Ant. etasjer: 2 + u.et.

Prim. bruksareal: 196 m²

Tatt i bruk: 07.10.98 Midl.innfl.dato: 07.10.98

Merknader:

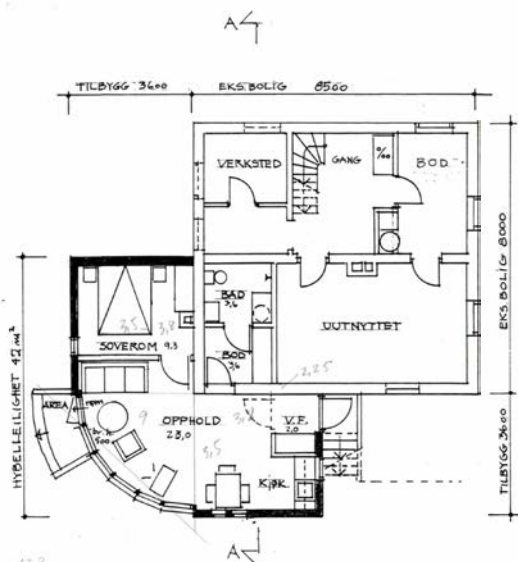
Terrengnivå utenfor hybelleilighet ligger fortsatt noe høyt i forhold til krav i byggeforskriften, men kompenseres av rel. stor lysflate (lysforhold), tomtens generelle terrengnivå (fukt) og separat, nedsenket inngangsparti.

Skedsmo Bygningsråd, den 3. februar 1999

Jarle Amundsen
Kohst. bygnings- og kontrollsjef

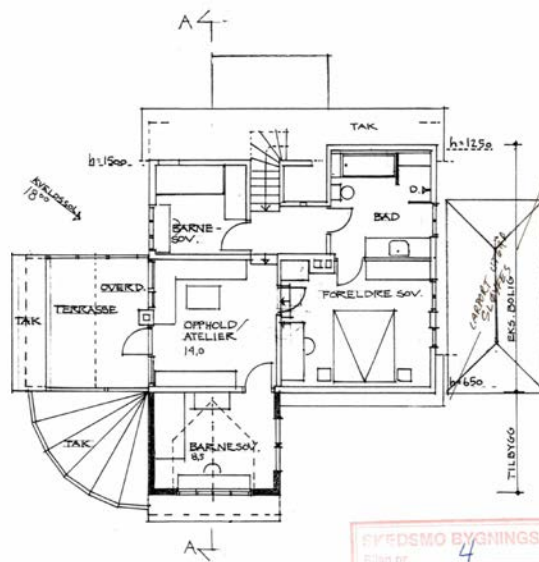
Per Chr. Telleisen
Overark.

Kopi til:
Driftsavdelingen
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende (Arne Westvang, Rettenveien 57, 2010 STRØMMEN)

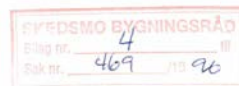


PLAN KJELLER

13,3
9
13,3
2,25
37,85
inkl. bad 7 m²
bod 2



PLAN 2. ETASJE



ANNE-LENA HØGBAKKEN OG JENS ERIK FODSTAD Tegn. 03
TORS VEI 13, STRØMMEN PLAN 2. ETG. OG KJELLER.
Mål: 1: 100
TILBYGG TIL BOLIG, BYGGEMELDING Dato: 14.2. 1996
LILLESTRØM ARKITEKTKONTOR AS, BOKS 340, SKEDSMOGATA 7, 2000 LILLESTRØM



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Etg nr. 5 III
 Sak nr. 469 / 1996

ANNE-LENA HØGBAKKEN OG JENS ERIK FODSTAD Tegn. 04
 TORS VEI 13, STRØMMEN FASADER
 Mål: 1:100
 Dato: 14.2.1996
 TILBYGG TIL BOLIG, BYGGEMELDING
 LILLESTRØM ARKITEKTKONTOR AS, BOKS 340, SKEDSMOGATA 7, 2000 LILLESTRØM



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 19.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tors vei 13, 1465 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 141,24 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	8 434,92 kr
Vann	8 089,85 kr
Sum	28 221,97 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 240 liter	25%	1 stk	7507.50	1/1	0 %	7 507,50 kr	2 502,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	208,32 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	92 m ³	39.59	1/1	0 %	3 642,05 kr	3 642,05 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	92 m ³	57.10	1/1	0 %	5 253,20 kr	5 253,20 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-70 m ³	39.59	1/1	0 %	-2 771,13 kr	-2 771,10 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-70 m ³	57.10	1/1	0 %	-3 997,00 kr	-3 996,97 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	2 stk	1183.00	1/1	0 %	2 366,01 kr	788,67 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	2 stk	1665.00	1/1	0 %	3 330,01 kr	1 109,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	185 m ³	43.69	1/1	0 %	8 082,37 kr	2 694,13 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	185 m ³	75.21	1/1	0 %	13 913,85 kr	4 637,95 kr
Målt forbruk vann	15%	92 m ³	36.42	1/1	0 %	3 350,69 kr	3 350,69 kr
Målt forbruk avløp	15%	92 m ³	52.53	1/1	0 %	4 832,94 kr	4 832,94 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-70 m ³	36.42	1/1	0 %	-2 549,43 kr	-2 549,41 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-70 m ³	52.53	1/1	0 %	-3 677,24 kr	-3 677,22 kr
					Sum	39 908,82 kr	16 025,73 kr

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

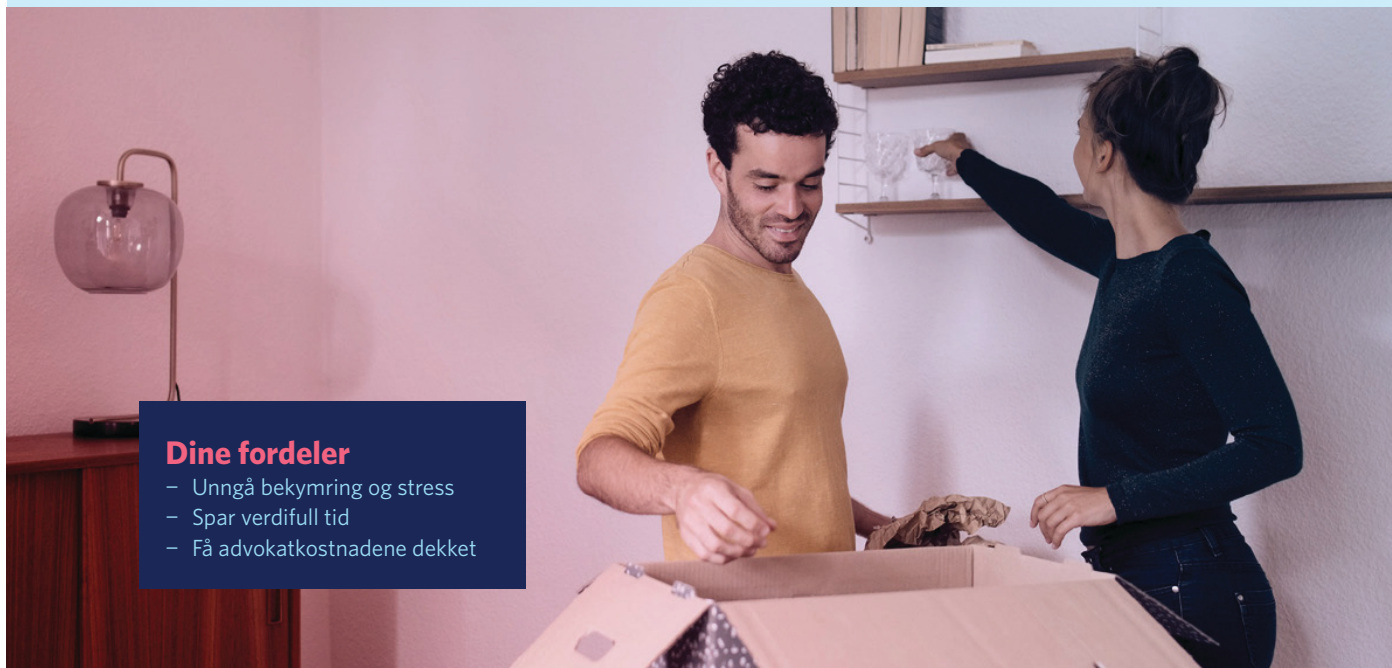
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING