

SAGDALEN

Sagdalsveien 41

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 000 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

176 090,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

7 176 090,-

BYGGEÅR

1960

BRA-I/BRA TOTAL

185/185 kvm

ENERGIKLASSE

G

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

TOMTEAREAL

883.1 m² (eiet)

EIEFORM

Eierseksjon

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen, og de siste åtte årene hatt lederansvar ved kontorene i Lillestrøm, Sørumsand, Råholt og Jessheim.

Per Erik er godt kjent i hele regionen, med et sterkt engasjement for lokalmiljøet og menneskene som bor her. Som bosatt på Nedre Romerike, og med mange års erfaring fra markedet på Øvre, har han en unik forståelse av hva som skaper gode salg i begge områder.

Han er kjent for sitt engasjement, trygghet og evne til å levere resultater - og mange velger ham fordi de ønsker en erfaren megler som virkelig bryr seg om resultatet



Innholdsrik tomannsbolig m/ godkjent utleiedel | 5 sov, 2 bad og stor terrasse | Kort vei til tog, buss og butikker

Velkommen til Sagdalsveien 41! En innholdsrik og fleksibel tomannsbolig med godkjent utleie i kjelleren (del av egen bolig), beliggende i et veletablert område på Strømmen.

Dette er en bolig med en praktisk planløsning for hele familien. Første etasje har en romslig stue med vedovn og utgang til en stor, vestvendt terrasse med plass til sittegruppe og spisebord. Beliggenheten gir kort vei til "alt" - fra servicetilbud og flotte turområder langs Sagelva til togstasjon og Strømmen Storsenter.

Høydepunkter:

- Innholdsrik med totalt fem soverom
- Godkjent utleie i kjelleren med gulvvarme
- To moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- To flislagte bad, ett med badekar
- Stor, vestvendt terrasse på ca. 42 m²
- Garasje og biloppstillingsplasser



Fra stuen i første etasje er det utgang til en romslig terrasse på ca. 42 m² med god plass til flere sittegrupper.





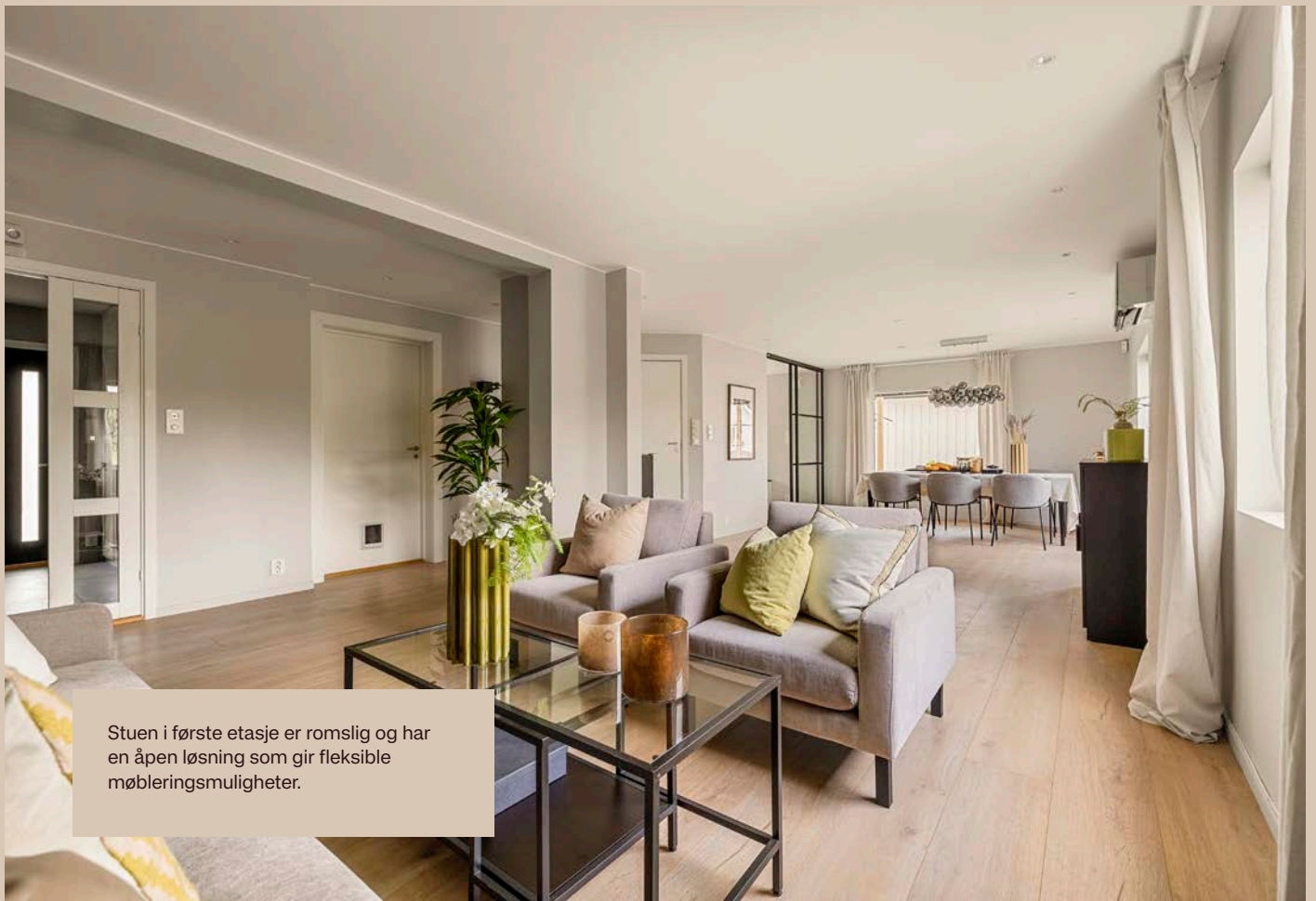
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og rikelig med oppbevaringsplass i en stor garderobeløsning.



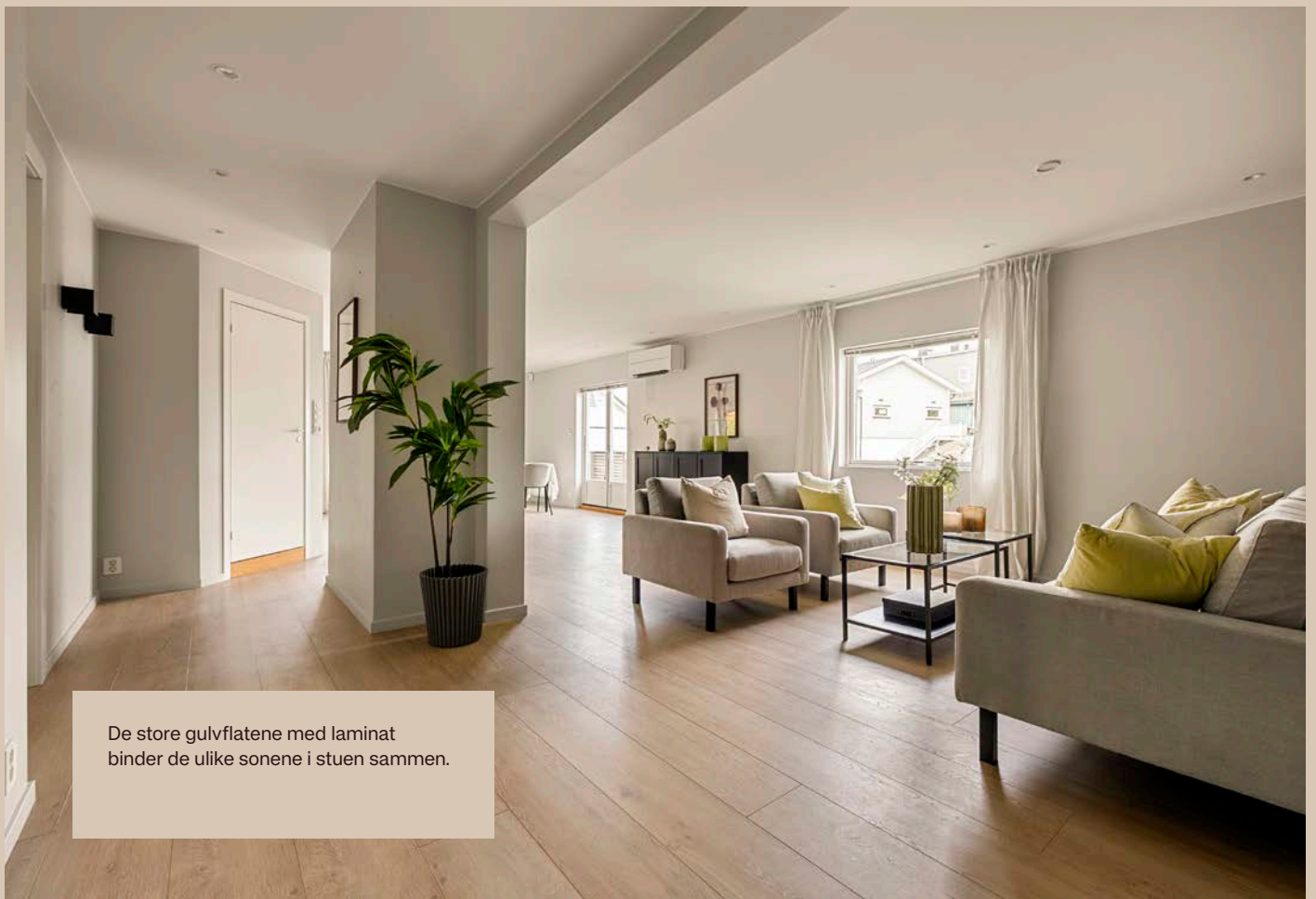


Hoveddøren er fra 2017 og slipper dagslyset inn i gangen.





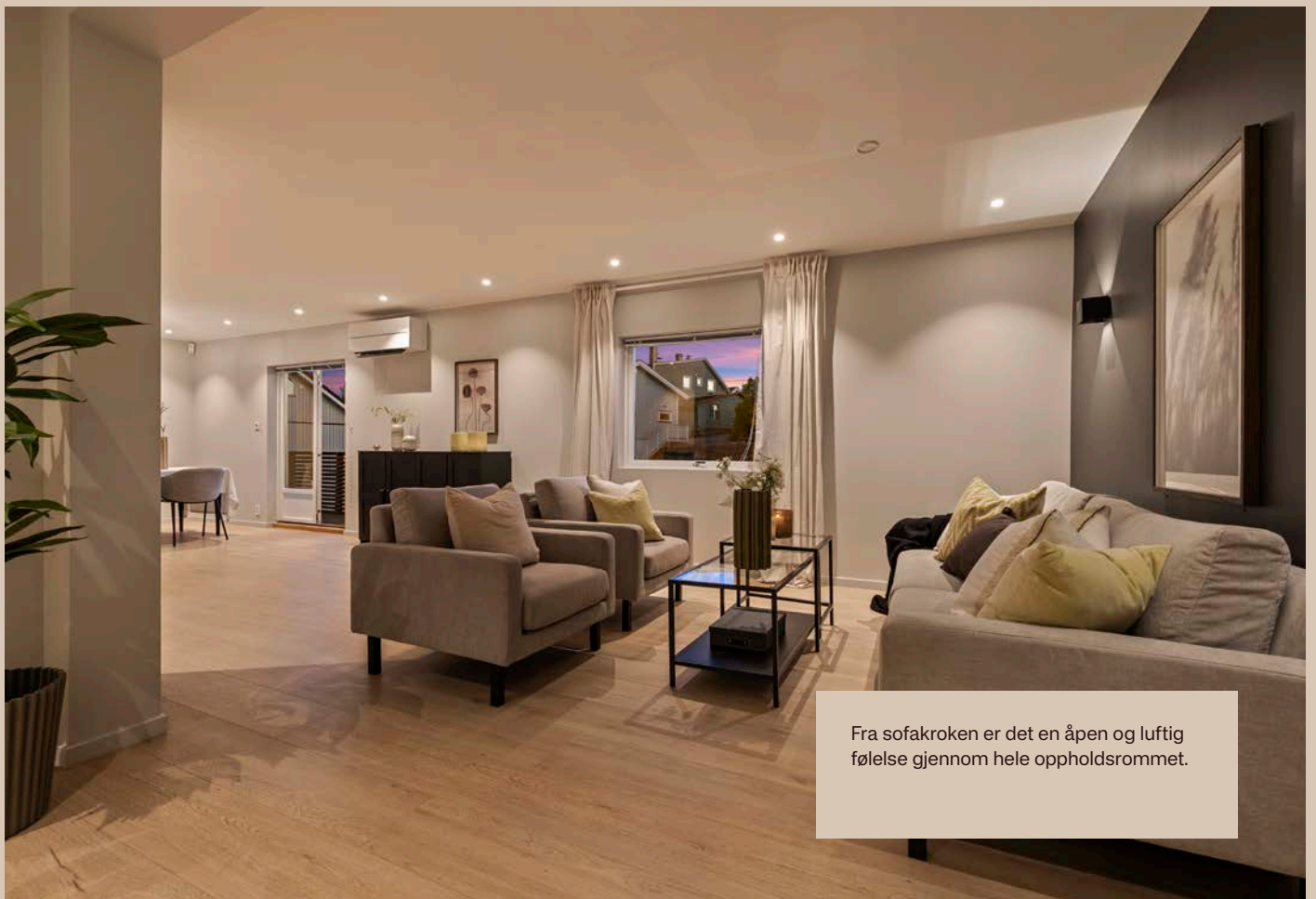
Stuen i første etasje er romslig og har en åpen løsning som gir fleksible møbleringsmuligheter.



De store gulvflatene med laminat binder de ulike sonene i stuen sammen.



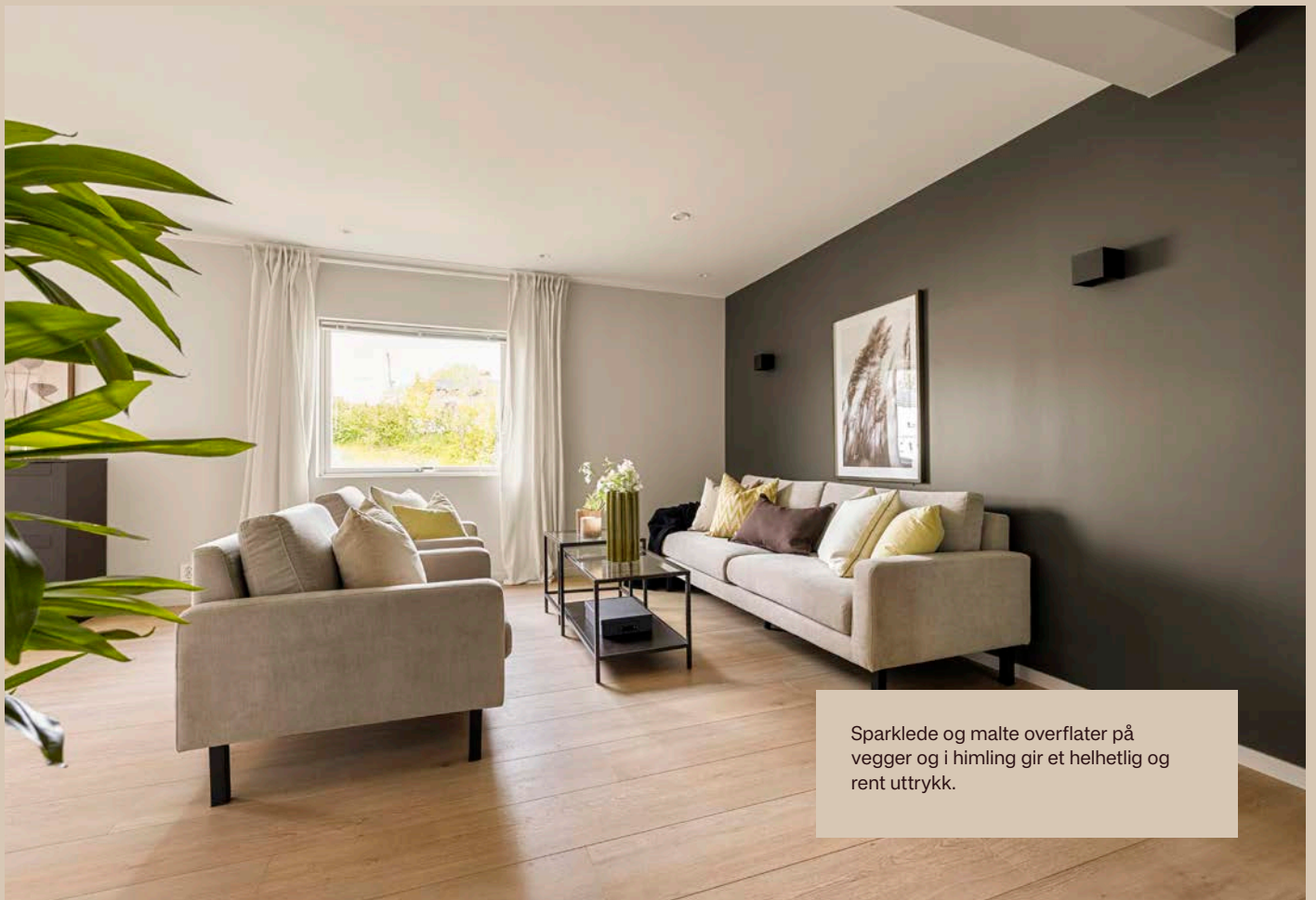
Stuen har god plass til en stor sofagruppe. En luft-til-luft varmepumpe sørger for effektiv oppvarming.



Fra sofakroken er det en åpen og luftig følelse gjennom hele oppholdsrommet.



En mørkere fondvegg skaper en lun og definert sone for sofagruppen.



Sparklede og malte overflater på vegger og i himling gir et helhetlig og rent uttrykk.



Et ildsted i stuen gir både ekstra varme og en hyggelig atmosfære på kalde dager.

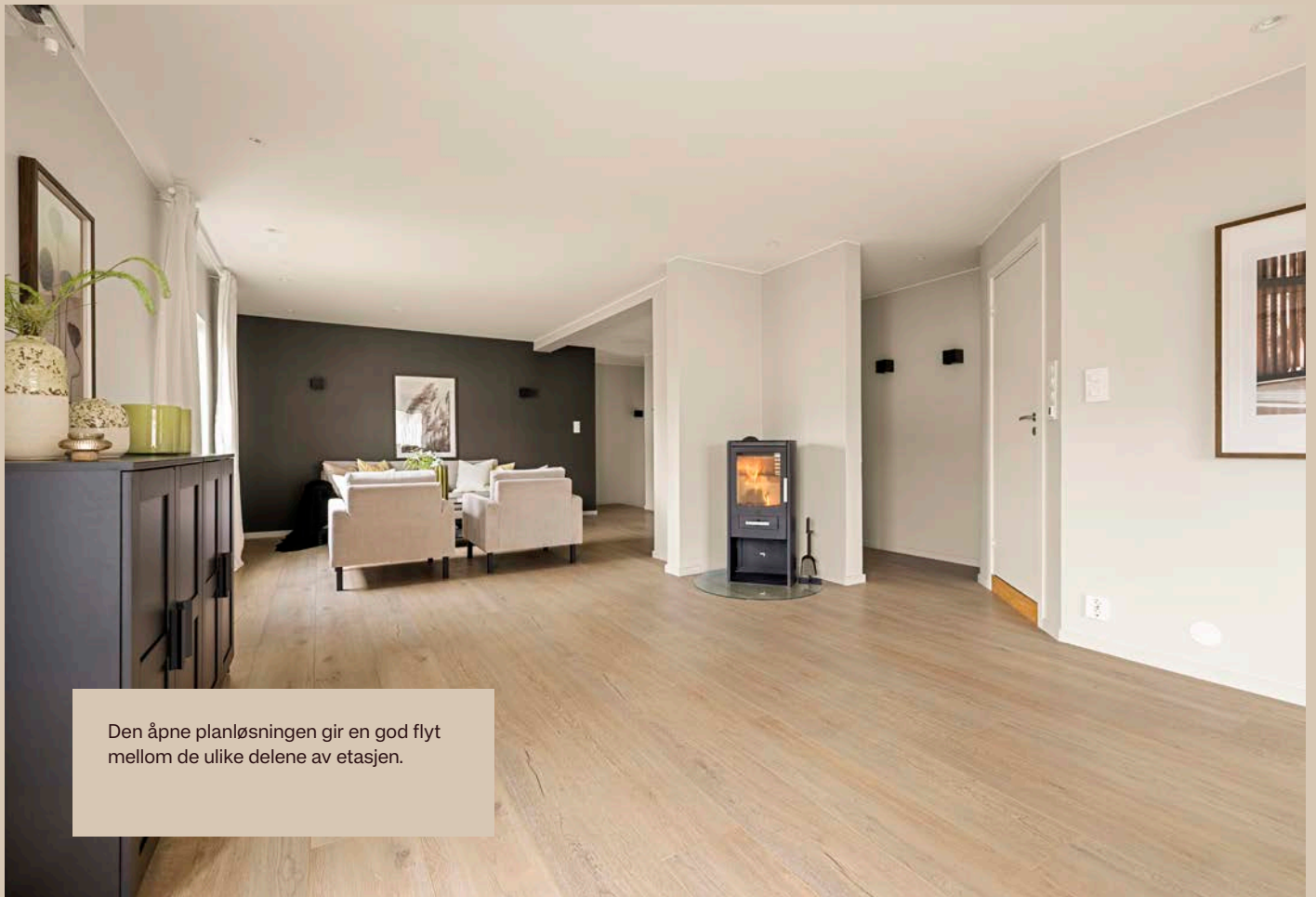


Stuen har en takhøyde på 2,39 meter.





Detaljer fra stuen med ildsted og sofakrok.



Den åpne planløsningen gir en god flyt mellom de ulike delene av etasjen.



Spisestuedelen er et naturlig samlingspunkt med plass til et stort langbord for familie og gjester.



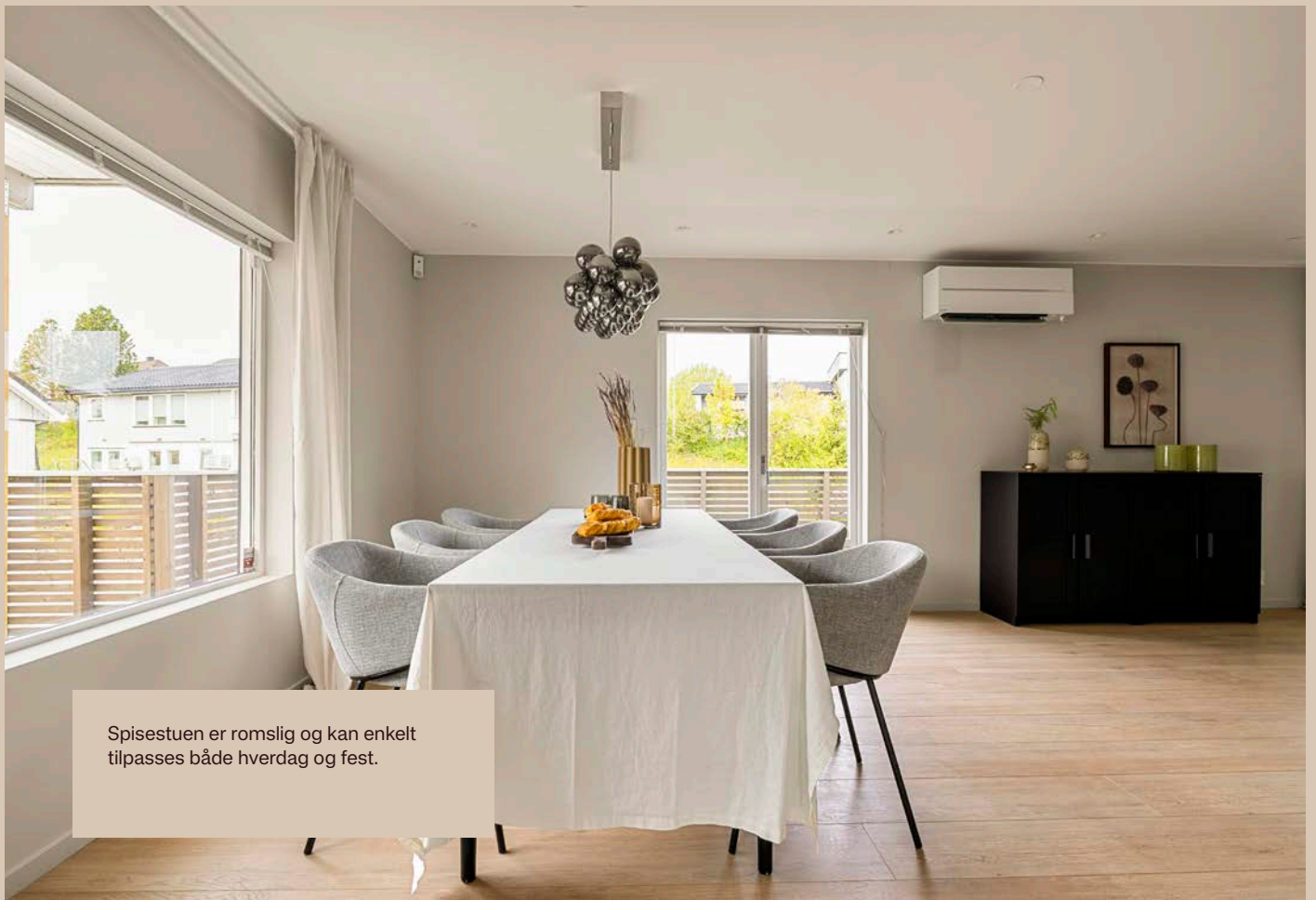


Fra spiseplassen ser man inn mot kjøkkenet gjennom en moderne glassvegg.



Terrassedøren fra 1987 gir direkte utgang fra spisestuen til uteplassen.

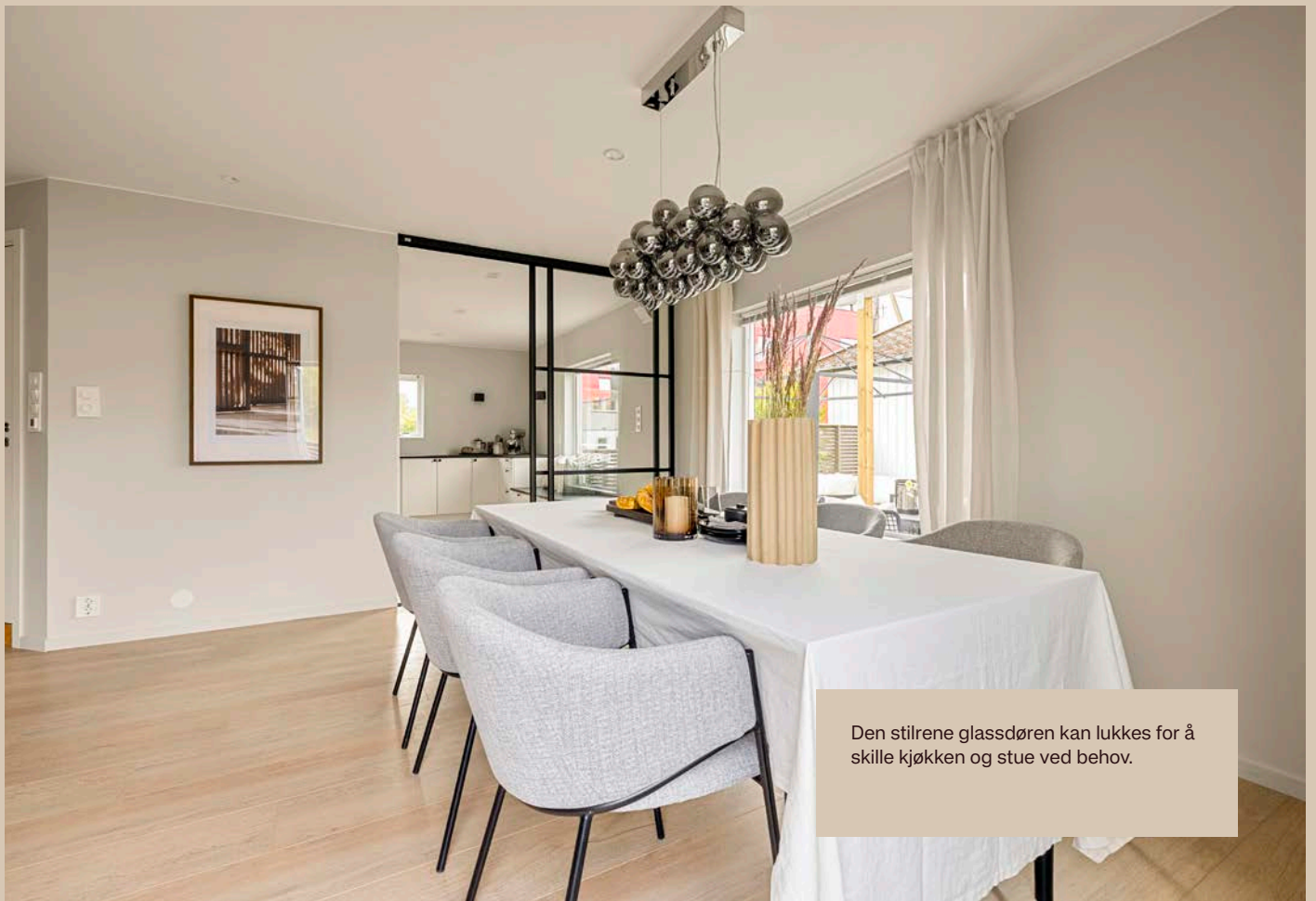




Spisestuen er romslig og kan enkelt tilpasses både hverdag og fest.



Utsikt fra spisestuen mot stuens sofakrok og ildsted.



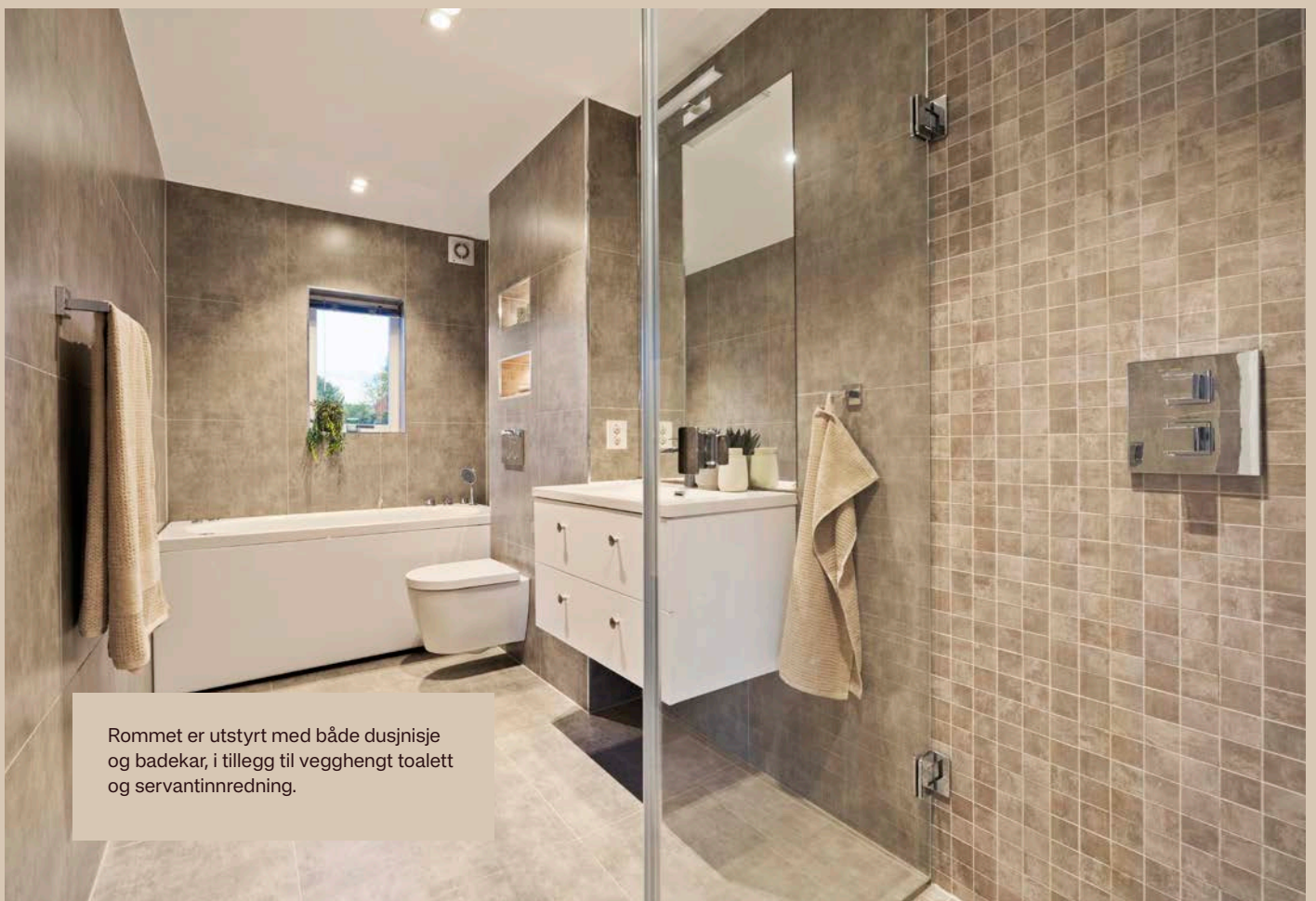
Den stilrene glassdøren kan lukkes for å skille kjøkken og stue ved behov.



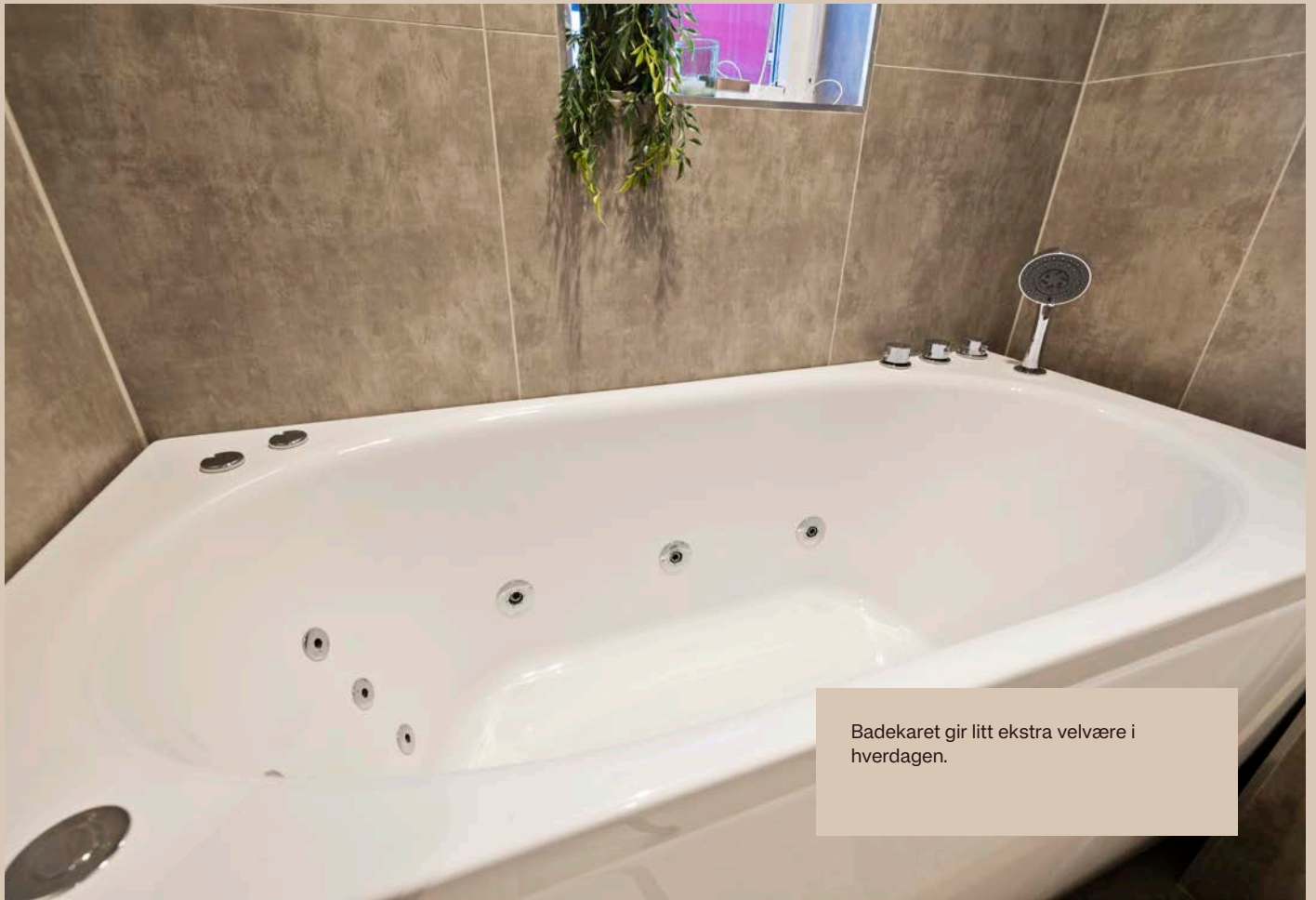
Detaljebilde fra spisebordet med siktlinje gjennom stuen og mot kjøkkenet.



Badet i første etasje ble pusset opp i 2018 og er helfliset med gulvvarme.



Rommet er utstyrt med både dusjinise og badekar, i tillegg til vegghengt toalett og servanttinnredning.



Badekaret gir litt ekstra velvære i hverdagen.





Kjøkkenet i første etasje er fra 2018 og har en praktisk U-form med gode arbeidsflater.



Kjøkkeninnredningen har glatte, lyse fronter og en mørk laminatbenkeplate som gir en fin kontrast.



Vinduet ved sittebenken slipper inn dagslys og gir utsyn.



Fra kjøkkenet er det enkel tilgang til spisestuen, noe som er praktisk ved servering.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en heldekkende garderobeløsning.



Det andre soverommet i etasjen er lyst og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Den store garderoben med speilfronter gir rikelig med oppbevaring og en god romfølelse.



Rommet har laminat på gulvet og malte veggflater.



Kjellerstuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og innbydende rom.



Det ene av to innredede soverom i kjelleretasjen. Romhøyden er 2,20 meter.



Oppholdsrommet i kjelleren har laminatgulv og malte flater, i likhet med resten av etasjen.



Det andre soverommet i kjelleren har plass til både seng og en liten arbeidsplass.



Helfliset bad i kjeller, pusset opp i 2018. Rommet har dusj, servant og vegghengt toalett.



Separat vaskerom med flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og en egen varmtvannsbereder fra 2009.



Badet har en takhøyde på 2,18 meter og er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.



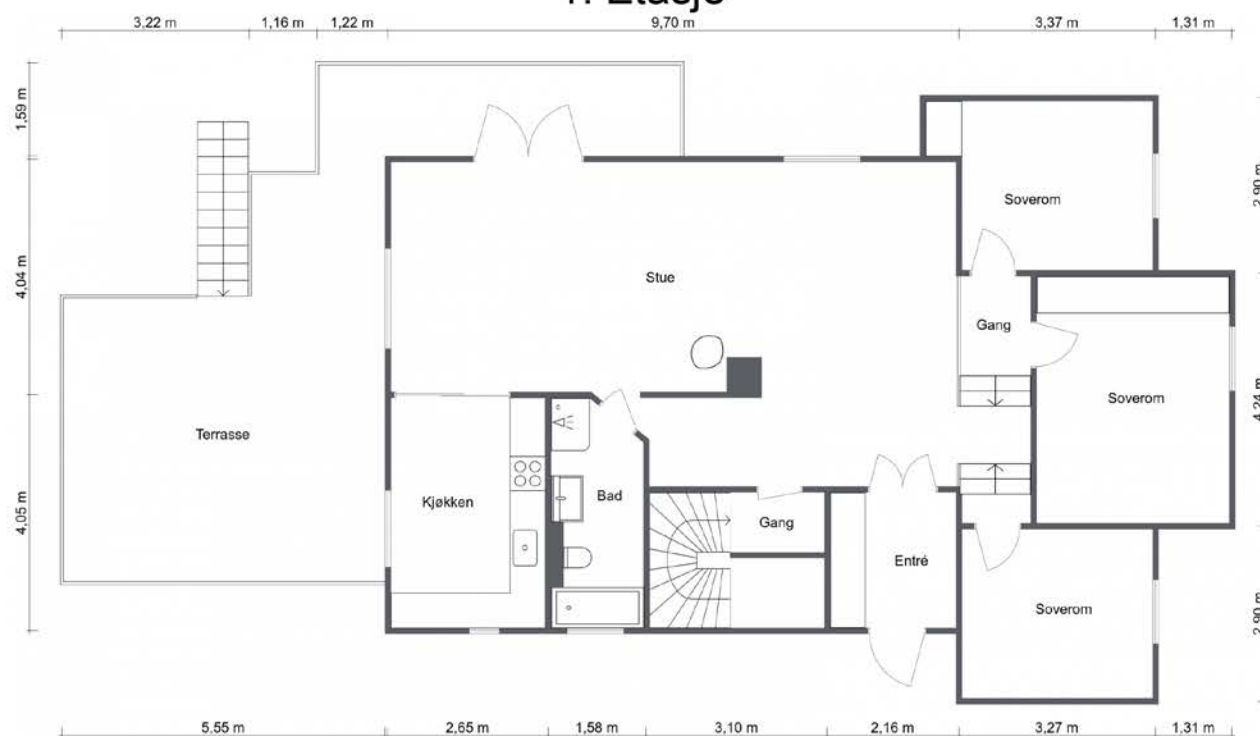
Egen inngang til kjelleretasjen fra hagen.

Plantegning

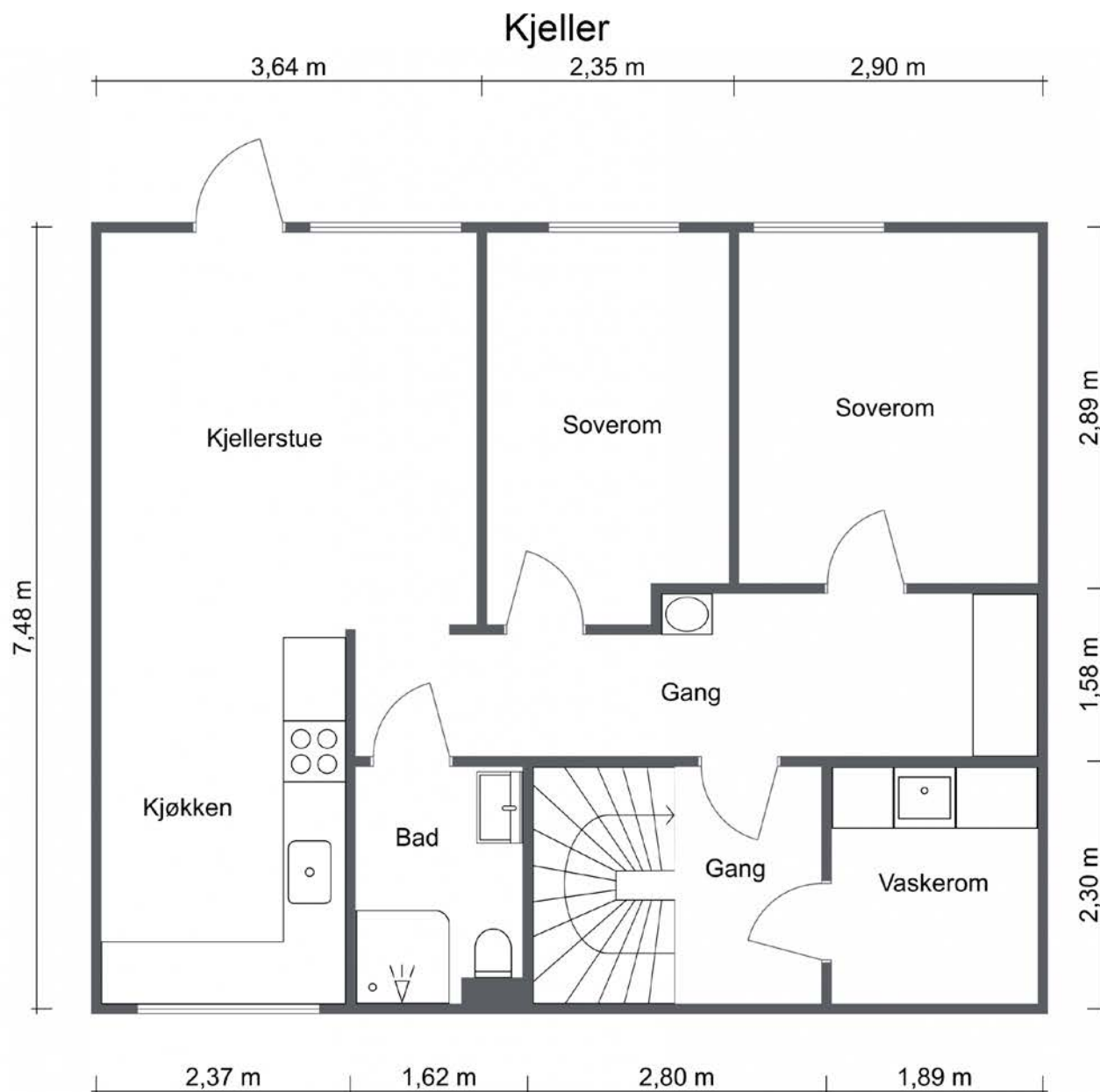


Sagdalsveien 41

1. Etasje



Sagdalsveien 41



SAGDALSVEIEN 41

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 000 000

Omkostning kjøper

7 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

175 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

176 090 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

189 590 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 176 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 189 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 176 090

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er 271 fordelt på Seksjon 1 med 190/271 og Seksjon 2 med 81/271.

Det er ikke kjent at det betales felleskostnader i dag.

Eiendomsskatt

Kr 2 797,- (2026)

Kommunale avgifter

Kr 28 480 (2026)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing

Årsprognose for 2026 er kr 28 480

Kommunen opplyser om, Seksjon 1 og 2 har felles vannmåler og faktureres 50/50 for forbruk registrert på måleren.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen informasjon tilgjengelig

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdi foreligger for eiendommen, men har ikke latt seg innhente. Dette skyldes en teknisk begrensning knyttet til at eiendommen eies av et utenlandsk forsikringsselskap, noe som hindrer megler i å bestille eller hente ut

opplysningen via ordinære kanaler.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv plassering i et sentralt og populært boligområde, like ved idylliske Sagelva på Strømmen i Lillestrøm kommune. Her bor du med kort vei til "alt" – fra barnehager, skoler og servicetilbud til flotte turområder og et bredt fritidstilbud. Strømmen er et område som appellerer til både unge, barnefamilier og voksne i etableringsfasen, og er et svært ettertraktet sted å bosette seg.

I hverdagen er det gangavstand til dagligvarebutikker som Joker, Extra, Rema 1000 og Meny, mens Strømmen Storsenter – Norges mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker – ligger kun ca. 900 meter unna. Senteret er et naturlig møtested i området, og i tillegg planlegges et helt nytt og spektakulært badeland i tilknytning til senteret. Kort vei også til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Triaden.

Nærområdet byr på et imponerende mangfold av aktiviteter – her finner du fotballbane, lekeplass, skøytebane, akebakker, hesteridning, golfbane, tennisanlegg, skaterampe og flere treningssentre. Strømmen Storsenter har også egen bowlinghall. Ved Sagelva og Mølleparken kan du nyte idylliske turomgivelser, og langs Nitelva går det asfalterte gang- og sykkelstier som innbyr til fine turer året rundt. For de som ønsker større naturopplevelser, er Bråteskogen bare 2 km unna, mens populære badeplasser som Langvannet, Myrdammen og Nebbursvollen er en kort kjøretur eller sykkeltur fra boligen.

Strømmen er et svært godt utgangspunkt for pendlere. Buss og tog gir raske forbindelser til nærliggende byer og Oslo, og nærmeste holdeplass, Sagdalen, ligger ca. 550 meter unna. Med bil tar det ca. 7 minutter til Lillestrøm, 10 minutter til Lørenskog, 24 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo Lufthavn.

Boligen ligger i gangavstand til Sagdalen barneskole, Bråtejordet ungdomsskole og Strømmen videregående skole. Det er i tillegg kort vei til både Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt flere private og kommunale barnehager. For høyere utdanning ligger OsloMet, storbyuniversitetet, på Kjeller rett ved Lillestrøm.

Parkering

Sameiet har en ordning for parkering hvor Seksjon 1 (salgsobjektet) disponerer garasje og to parkeringsplasser foran denne, mens Seksjon 2 (naboen over) har to biloppstillingsplasser foran inngangspartiet. En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt for elbil med styrets samtykke.

Ellers bra med gateparkering.

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: 883,1 m²

Felles eiet tomt for sameiet på 883,1 m². Tomten er fellesareal for de to seksjonene i sameiet. Eiendommen er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenarealer. Tomten er delvis inngjerdet med hekk.

Terrassene er seksjonert til hver enkelt seksjon, slik at terrassen i 1.etg tilhører seksjon 1 (salgsobjektet) og balkong i 2.etg er seksjonert til seksjon 2 (nabo i 2.etg). Eiendommen har en blandet grensekvalitet. Grensene mot vest og sør er nøyaktig oppmålt, mens grensene mot nordøst og øst langs Sagdalsveien har lavere

nøyaktighet da de er digitalisert fra eldre kart. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommens grenser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningens opprinnelige oppføring i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca. 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for Bruksendring, Tomannsbolig datert 01.02.2019.
- Avslutning av ulovlighets sak for søknadspiktig reparasjon av bærende konstruksjoner/brannskiller datert 13.06.2025.
- Byggetillatelse for Reparasjon og utbedring av bærende konstruksjoner og brannskille datert 05.05.2026. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Tillatelsen bortfaller

etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid, eller hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.01.2018 for bruksendring av kjeller og originale byggetegninger fra 1958/1959. Dagens bruk og planløsning stemmer med disse tegningene. Et tilbygg er byggegodkjent med tegninger datert 09.04.1982, som indikerer tilbyggets byggeår. Eiendommen har for øvrig en terrasse i trekonstruksjon.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Tomannsboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: entré, kjøkken, stue, tre soverom og bad
Kjeller: kjellerstue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom (egen inngang til kjeller på nedsiden av boligen)

Terrasse på ca. 42 m².

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Kjellerstue, kjøkken, to soverom, bad, gang, vaskerom (egen utvendig inngang)

1. etasje

BRA-i: 118 m² Entré, bad, stue, kjøkken, gang, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Terrasse

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.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Standard

En tomannsbolig over to plan med fem soverom, to kjøkken og to bad – og en utleiedel i kjeller som ble

pusset opp i 2018. Første etasje er gjennomgående oppgradert og bærer preg av gjennomtenkte valg: en romslig stue med vedovn og varmepumpe, et kjøkken med sittebenk ved vinduet, og en stor terrasse i trekonstruksjon med direkte utgang fra stuen. Kjelleren fungerer som en selvstendig del med egne rom for dagligliv, og har gulvvarme i hele etasjen. Boligen er fra 1960, og mens innvendig standard i 1. etasje er godt oppgradert, bør kjøper merke seg at fasaden og enkelte utvendige konstruksjoner har vedlikeholdsbehov.

Entré:

En bred, lys gang møter deg ved inngangen. Hele veggen til venstre er kledd med garderobeskap fra gulv til tak med profilert front – god plass til yttertøy for hele familien. Gulvet er flislagt, og gangvarmen gjør entréen komfortabel også i kalde måneder. Herfra leder en åpning inn mot stuen, og en trapp til høyre gir adkomst ned til kjelleren.

Stue:

Stuen er boligens største rom og strekker seg fra entréen mot terrassen i den andre enden. Vedovnen står plassert sentralt i rommet og deler stuen i en sittegruppe på den ene siden og en spiseplass mot terrassedøren på den andre. Varmepumpen (luft-til-luft) er montert på veggen og sikrer god temperaturregulering hele året. Takhøyden er 2,39 m. En karakteristisk mørk vegg i den ene enden gir rommet dybde og kontrast mot de lyse flatene. Fra stuen er det utgang til terrassen via terrassedøren.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat, oppgradert i 2018. Innredningen er lagt opp i U-form med god arbeidsflate langs tre vegger. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator plassert over platetoppen, med tilluft via ventil i vegg. En bred sittebenk med laminatopp er bygget inn under vinduet mot terrassen – plass til å sette seg ned med kaffen mens maten lages. Kjøkkenet er skilt fra spiseplassen i stuen med en

skyvedør i sort stål og glass, som gir romlig fleksibilitet uten å stenge for lyset.

Terrasse:

Terrassen i trekonstruksjon er ca. 42 m² og nås direkte fra stuen. Det er plass til både spisebord og loungemøbler, og rekkverk av horisontale trespiler gir en viss avskjerming. En frittstående paviljong med stålramme gir ly for sol og lett regn. Terrassen har vedlikeholdsbehov – det er registrert skjevheter i konstruksjonen og avflassing av overflatebehandling på betongdekket under.

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2018 og har fliser på vegger og gulv. Sanitærutstyr inkluderer servant, klosett, dusj på gulv og badekar. Innredning med skap med glatte fronter. Ventilasjon med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet. Gulvvarme. Romhøyde 2,30 m.

Soverom 1. etasje:

De tre soverommene i 1. etasje nås via en gang som skiller dem fra de sosiale rommene. Soverommene er ulike i karakter. Det største har teppegulv, mørke vegger og en hel vegg med garderobeskap – plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Et av de mindre soverommene har laminatgulv og to vinduer som slipper inn godt med lys, med plass til seng og skrivebord. Det tredje soverommet er kompakt, men rommer seng og skap. Romhøyde i soverommene er 2,36 m.

Kjellerstue:

Kjellerstuen er den innredede enhetens oppholdsrom. Rommet har gulvvarme og er innredet med sofa og sittemøbler. Stuen åpner mot kjøkkenet i kjeller, og planløsningen gir en naturlig flyt mellom oppholdsrom og kjøkken. Egne inngangsdør til kjellerdelen er synlig fra utsiden av bygget.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkenet i kjeller har kjøkkeninnredning med glatte

fronter og benkeplate i laminat, fra 2018. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Avtrekk skjer via kullfilterventilator – det er ikke forsert avtrekk som leder luften ut. Tilluft via ventil i vegg. Gulvvarme.

Soverom kjeller:

Kjellerdelen har to soverom med gulvvarme. Rommene er kompakte med romhøyde 2,20 m, og egner seg godt som soverom for utleieformål.

Bad kjeller:

Badet i kjeller ble pusset opp i 2018. Vegger med fliser, flislagt gulv og slette overflater i himlingen. Sanitærutstyr inkluderer servant, klosett og dusj på gulv. Innredning med skap med glatte fronter. Ventilasjon med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet. Gulvvarme. Romhøyde 2,18 m. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til fuger og sanitæranlegg.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet ble pusset opp i 2018 og har flislagt gulv, malte plater på vegger og malt tak. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin i skap med waterguard for lekkasjesikring. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter (produsert 2009) er plassert her. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Gulvvarme. Vaskerommet har enkelte avvik ved overflater og fall mot sluk.

Overflater:

Gulv: Laminat i kjeller. Flis, laminat og teppe i 1. etasje (flis i entré og bad, teppe i hovedsoverom, laminat i øvrige rom).

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Kaldt loft med gangbart gulv, adkomst via loftsluke fra snr. 2. Kryp kjeller uten adkomstmulighet.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se

punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringseskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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: Joachim Andre Mæhlum Kirkerud

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter. Kjøper må foreta grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det er ryddet opp i søppel i hagen, men det finnes ikke dokumentasjon på dette i kommunens arkiver av det vi kan se.

Dokumentliste fra selger som ligger vedlagt i salgsoppgave:

1. Redegjørelse søknad i ett trinn, 11.02.2026
2. Avslutning av sak 23/00013, 13.06.2025
3. Ulovlighetssak kommunen 23/00013, 02.04.2025
4. Pålegg om opprydning søppel i grunn sak 23/01216, 17.01.2023
5. Brannkonsept 21.10.2024
6. Prosjektnotat Firesafe 26.09.2023
7. Befaringsrapport Takstgruppen, 10.02.2023
8. Befaringsrapport Takstgruppen, 18.03.2022
9. Lillestrøm byggtetnikk, 01.12.2022

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2018:

- Oppgradert bad i kjeller
- Oppgradert vaskerom i kjeller
- Oppgradert bad i 1. etasje
- Nytt kjøkken i kjeller
- Nytt kjøkken i 1. etasje
- Byttet noen vinduer med isolerglass
- Installert ny varmtvannsbereder (107 liter) i kjøkkenskap i kjeller
- Utført drenering

2017:

- Skiftet hovedinngangsdør

2014:

- Taket tekket om med takstein og takplater

2009:

- Installert varmtvannsbereder (200 liter) på vaskerom

Ukjent årstall:

- Montert varmepumpe (luft-til-luft) i stue
- Innredet rom under terreng

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.05.2026.

Bygning:

Eiendommen er en tomannsbolig, bygget i 1960. Byggemåten inkluderer støpt såle mot grunn og grunnmur av betong. Yttervegger er i tre, kledd utvendig med malt panel. Rom under terrenget er innredet, og innvendige overflater mot grunnmuren har plastfolie (diffusjonssperre) bak. Rommene er foret ut/kledd med organiske materialer som treverk eller gips. Boligen har en krypkjeller uten adkomstmulighet og mangler inspeksjonsluke. Dreneringen er fra 2018. Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot hele grunnmuren, og grunnmursplaten er ikke festet tett mot

muren langs toppkanten overalt. Det er stedvis manglende XPS-isolasjon på utsiden av grunnmuren. Byggegrunn er ukjent og fundamentering er ikke synlig.

Tak:

Yttertaket er tekket med takstein og takplater, og ble tekket om i 2014. Undertaket er av rupanel. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon. Loftet er et kaldt loft med gangbart gulv og adkomst via loftsluke fra snr. 2. Loftkonstruksjonen er fra byggeåret, og det er registrert luftespalter i gavlvegg. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i metall.

Pipe/ildsted:

Det er ildsted i stuen. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass er produsert i 1988, 1989 og 2018.

Dører:

Ytterdøren er i tre, produsert i 2017. Terrassedøren er med isolerglass, produsert i 1987.

Trapper/adkomst:

Det er en utvendig trapp av tre ved terrassen.

Balkong/terrasse:

Det er en terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 42 m².

VVS-installasjoner:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran er plassert i gang i kjeller. Synlige avløpsrør er i plast. Det er opplegg for vaskemaskin i skap i kjeller med waterguard for lekkasjesikring. Det er en varmtvannsbereder på vaskerom med kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009, og en varmtvannsbereder i kjøkkenskap i kjeller med kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kjøkken i kjeller har kun kullfilterventilator. Kjøkken i 1. etasje har avtrekk fra kjøkkenventilator over platetoppen og tilluft via ventil i vegg. Bad i kjeller og 1. etasje har elektrisk styrt vifte for avtrekk og luftespalte under dørbildet for tilluft. Vaskerom i kjeller har naturlig oppdriftsventilasjon for avtrekk og luftespalte under dør for tilluft.

Tekniske detaljer:

Det er montert varmpumpe (luft-til-luft).

Elektrisk anlegg: Sikringer av automatsikringer.

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

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

- Ukjent

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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?

- Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

7. 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

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

- Nei

9. 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

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

- Ja

11. 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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på taket. Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter

gjeldende krav da tekkingen ble lagt. Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler. Se beskrivelse under avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess. Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang. Malingen «bobler» på flere steder rundt fasaden. Dette kan være symptomer på fuktighet som trekkes ut av trepanelet, for eksempel på grunn av begrenset eller manglende lufting bak kledningen, og eventuelt at kledningen tidligere er malt med linolje. Kledning som er tidligere malt med linolje har en tendens til å kontinuerlig danne nye bobler i malingen. For å utbedre dette vil det normalt bli nødvendig å skifte kledningen. Det er registrert svertesopp på kledningen. Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er i utgangspunktet et overflatefenomen og regnes ikke som

en skade i seg selv, men det indikerer at kledningen er utsatt for økt fuktbelastning. Dersom forholdet vedvarer og vedlikehold uteblir, kan dette over tid bidra til raskere slitasje på overflatebehandlingen og økt risiko for råteskader. Forholdet bør følges opp gjennom rengjøring og normalt vedlikehold. Asfaltplatene og lektene under tilbygget er avsluttet for kort, noe som medfører at isolasjonen stedvis er eksponert. Eksponert isolasjon kan være utsatt for fuktpåvirkning, nedbrytning og skader over tid. Det gir også økt risiko for redusert funksjon og uønsket påvirkning fra vær og skadedyr. Se beskrivelse under avvik

- Utvendig - Utvendige trapper | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert råteskader i trinn på utvendig trapp. Råteskader svekker treverkets bæreevne og kan føre til redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning og økt risiko for brudd og personskaade. Det er registrert løshet/slark i rekkverk. Løs innfesting reduserer rekkverkets stabilitet og sikkerhetsfunksjon. Dette øker risikoen for svikt ved belastning og kan medføre fare for personskaade. Utbedring og kontroll av innfesting anbefales. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking | Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker

opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimate. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet. Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklimate. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting. Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

- Utvendig - Vinduer | Lysgrav utenfor kjellervindu er deformert og presses inn mot bygningen. Det er også registrert sprekkdannelse i pussen på lysgraven. Deformasjonen kan skyldes jordtrykk og/eller mangelfull telesikring. Bevegelsene har medført sprekkdannelse i puss, noe som indikerer belastning på konstruksjonen. Over tid kan forholdet utvikle seg videre og føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og skade på grunnmur og vinduskonstruksjon. Nærmere vurdering og eventuell utbedring anbefales. Vinduene fra 1988 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som

skraping og ny overflatebehandling.

- Utvendig - Dører | Terrassedøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges. Inngangsdør er skjevt montert og har en større glippe mellom dørblad og karm. Skjev montering og glippe medfører redusert tetthet mot luft og trekk, samt svekket lydisolering. Forholdet kan også føre til økt slitasje på hengsler og låsemekanisme, samt risiko for fukt- og varmetap. Justering eller utbedring anbefales. Treverket fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er registrert skjevheter/ujevnheter i terrassen. Skjevheter kan skyldes bevegelser, setninger eller svipt i underliggende konstruksjon. Dette kan føre til redusert stabilitet, dårligere avrenning og økt belastning på terrassekonstruksjonen over tid. Videre utvikling kan medføre behov for utbedring. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp mot vegg. Dette innebærer at overgangen mellom gulv og vegg ikke har optimal beskyttelse mot vann. Ved regn, snøsmelting eller vann som blir liggende, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader. Forholdet bør utbedres. Det er registrert avflassing av maling/overflatebelegg på betongdekke. Avflassing indikerer slitasje og redusert beskyttelse av overflaten. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av betongen over tid, spesielt ved frostbelastning. Vedlikehold og ny overflatebehandling anbefales. Terrassen har begrenset understøttelse enkelte steder. Mangelfull understøttelse kan føre til

bevegelser, sig og redusert bæreevne over tid. Dette kan også medføre økt belastning på konstruksjonen og behov for utbedringer.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere. Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Innvendig - Kryp kjeller | Det mangler inspeksjonsluke til kryperommet, og vi har derfor ikke kunnet vurdere tilstanden til hele konstruksjonen. Kryperommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og inneklimate utfordringer. Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer. Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak

nødvendig. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot hele grunnmuren. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklimate i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold. Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten over alt. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger. Det er stedvis manglende XPS-isolasjon på utsiden av grunnmuren. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap samt gi redusert beskyttelse mot frost- og fuktpåvirkning på grunnmurskonstruksjonen. Manglende utvendig isolasjon kombinert med innvendig isolering kan gi økt risiko for kondens og fuktproblematikk i konstruksjonen, som følge av lavere temperatur i grunnmuren.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Skrå sprekk er observert i grunnmuren. Sprekkene kan tyde

på ujevn setning i grunn. Sprekkene bør følges opp for utvikling. Dersom disse utvikler seg bør det gjøres nye grundigere undersøkelser. Grunnmuren har avskallinger i overflaten. Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

- Kjeller Kjøkken - Avtrekk | Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Kjeller Bad - Overflater Gulv | Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Kjeller Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det ble ikke registrert synlig drensøpale under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader. Sisternen er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller

innredning, noe som kan medføre økte kostnader. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

- Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er benyttet ikke fuktbestandige materialer nederst mot gulv på vaskerom. Materialer som ikke tåler fuktbelastning er utsatt for oppfukning ved vannsøl, rengjøring eller lekkasje. Dette kan føre til svelling, nedbrytning og økt risiko for muggsopp og fuktskader over tid.

- Kjeller Vaskerom - Overflater Gulv | Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Det er ikke etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Manglende oppkant kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke holdes innenfor våtrommets tette sjikt. Dette øker risikoen for at vann trenger ut i tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for skjulte fukt- og vannskader over tid. Forholdet vurderes som en svakhet ved utførelsen.

- Kjeller Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er dør og vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. I dette tilfellet er det fuktskader på både dørblad, listverk og vinduskarm. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det ble ikke registrert synlig dreusspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning. Under 6 vektprosent. På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon, rekkverk og håndløper | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige

trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør gjennomføres radonmålinger. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. 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.

Øvrig informasjon

Adresse

Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN

Gnr. 79, bnr. 110, snr. 1, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

HDI Global Specialty SE

Sameie

SAMEIET SAGDALSVEIEN 41

Sameiet Sagdalsveien 41 er et eierseksjonssameie i Lillestrøm kommune som består av 2 boligseksjoner (Sagdalsveien 41, snr 1 & 2) Sameiet ble opprettet i 2018. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23.

Sameie: Sameiet består av to enheter som har hver sin halvpart (1/2) av sameiet. Det er ikke laget noen husordensregler eller årsregnskap for sameiet. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring.

I følge vedtekter:

Kjøkt å vite fra vedtekter:

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning eller utvendige farger skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Dersom slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, kreves forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før

samtykke er gitt. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før den sendes.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering

Parkeringen og biloppstillingsplasser fordeles slik at Seksjon 1 har parkering i garasjen og 2 parkeringsplasser foran denne. Seksjon 2 har 2 biloppstillingsplasser foran inngangspartiet. Seksjon 1 har vedlikeholdsplikt for garasjen.

Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret

Det er ikke kjent at det betales felleskostnader pt. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp fastsatt på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke oppgitt i mottatt dokumentasjon.

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er ikke fremlagt noe regnskap eller budsjett i de vedlagte dokumentene. I henhold til vedtektene skal styret sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler er ikke kjent med at det foreligger husordensregler.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Seksjon 1 har vedlikeholdsplikt for garasjen.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått. Energiattesten som foreligger er utstedt i 2019, og det kan ikke bekreftes at energikarakteren fortsatt er representativ for eiendommens nåværende tilstand.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe (luft-til-luft) i stuen. Det er gulvvarme i hele kjeller, samt entré og bad i 1. etasje. I tillegg er det ildsted i stuen.

Det er oppgitt «nylig montert peisovn» i salgsoppgave. Installering av nye peisovner skal meldes inn til kommunen. I følge Nedre Romerike brann- og redningstjeneste er ikke denne peisovnen meldt inn til feievesenet. Det foreligger også manglende tilsyn/feiring siden 2015.

Peisovn må meldes inn og tilsyn/feiring må avtales. Kjøper overtar ansvaret for å melde inn peisovnen og sørge for at tilsyn og feiring avtales i henhold til gjeldende regelverk.

Selskapet som selger eiendommen har ikke bebodd eiendommen, og har heller ingen informasjon om strømforbruk i eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse - nåværende, friområde - nåværende og vassdrag - nåværende. Inngår i detaljregulering for "Sagdalen 42", ikrafttredelse 06.04.2011.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, nåværende, iflg. kommuneplan.

Eiendommen ligger i et område med mulighet for marin leire, hvor sannsynligheten er kategorisert som "stor". Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Eiendommen grenser til et område som er i potensielt flomfareområde.

Tinglyste heftelser

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

3205/79/110/1:

19.04.1955 - Dokumentnr: 1819 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 110

Skjøtet fra 1955 fastslår at de opprinnelige selgerne av tomten ikke hadde gjerdeplikt overfor kjøperen.

05.04.2018 - Dokumentnr: 610335 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Dokumentet er en melding til tinglysing av seksjonering av eiendommen til to boligseksjoner, hvor hver seksjon har en sameiebrøk på 1/2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Boligen er byggemeldt og godkjent som tomannsbolig. Kjeller er innredet for utleie. Vi gjør spesielt oppmerksom på at utleie er å anse som utleie av del av egen bolig. Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst og utvendig adkomst. Arealet er godkjent for varig opphold og kan benyttes til utleieformål.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område klassifisert med moderat til lav aktsomhet for radon.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

Kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Boligen vaskes og ryddes ikke ytterligere enn hva som oppleves på visning før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Eiendommen har vært gjenstand for et kommunalt pålegg om opprydding etter forurensningsloven, og saken er per mai 2026 ikke endelig avsluttet av Lillestrøm kommune. Pålegget ble opprinnelig gitt 05.12.2022 med krav om fjerning av avfall fra hagen, og fristen ble senere forlenget til 01.07.2023. Det er utført oppryddingsarbeid på eiendommen, men situasjonen knyttet til avfallshåndteringen er noe uklar inntil den ansvarlige håndverkeren kan fremlegge nødvendig dokumentasjon. Kommunen har per dato ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon på at pålegget er fullt ut etterkommet, og har satt frist til 27.05.2026 for innsending av skriftlig bekreftelse, fotodokumentasjon og kvitteringer fra godkjent avfallsmottak. Dersom dokumentasjonen ikke mottas innen fristen, kan kommunen ilegge tvangsmulkt etter forurensningsloven § 73. Kjøper overtar eiendommen med den risiko og det ansvar som følger av den pågående saken, og oppfordres til å sette seg grundig inn i forholdet før budgivning.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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/>

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 eiendomsmedler 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 avtlevilkår 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 selgers 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 opptre 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.

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 19.05.2026
- Byggetegninger
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Samt vedlegg fra oppdragsgiver

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 147 000,00
 Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 2 800,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 18 900,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 14 735,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 221 185,00
 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

Per Erik Haugen
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
 Per@emera.no
 Tlf: 464 22 141

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
 Per@emera.no
 Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

21.05.2026

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.


SAGDALSVEIEN 41

VEDLEGG



Tilstandsrapport


Nøkkeltakst AS

 Tomannsbolig

 Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

gnr. 79, bnr. 110, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 10.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22391-2044

Eiendomsverdi ref nr: HV1067

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud




Nøkkeltakst AS

En del av
 Norske
Boligrapporter

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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av
NITO



Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:

Støpt såle mot grunn. Grunnmur av betong. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takstein og takplater.

OPPVARMING:

Ildsted stue.
Varmepumpe stue.
Gulvvarme hele kjeller, samt entré og bad 1. etasje.

ROMHØYDE:

Kjeller:
Bad: 2,18m
Soverom: 2,20m

1. etasje:

Soverom: 2,36m
Bad: 2,30m
Stue: 2,39m

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er ifølge salgsoppgave fra snr 2 tekket om i 2014. Yttertaket er tekket med takstein og takplater. Undertaket av rupanel.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Yttervegger i tre, kledd utvendig med malt panel.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke fra snr. 2. Det er gangbart gulv på loftet.

Ytterdør i tre, hoveddør er produsert i 2017.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1987.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 42 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

Kjeller:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

1. etasje:

- Gulv: Flis, laminat, teppe.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller:
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkken 1. etasje:

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran: Plassert i gang i kjeller.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Varmtvannsbereider, plassert på vaskerom, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

Varmtvannsbereider, plassert i kjøkkenskap i kjeller, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

Sikringer av automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

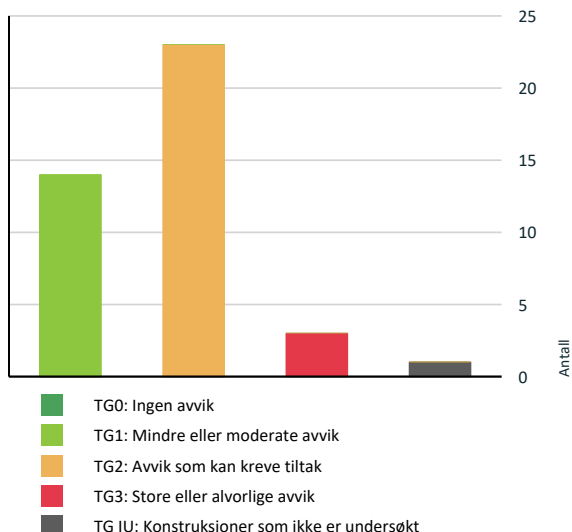
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

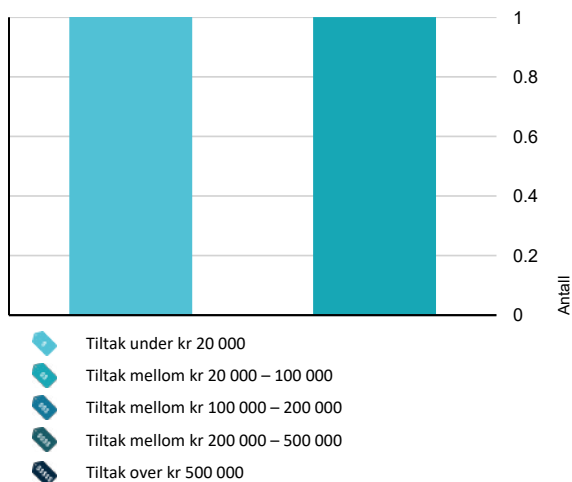
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt.

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Malingen «bobler» på flere steder rundt fasaden. Dette kan være symptomer på fuktighet som trekkes ut av trepanelet, for eksempel på grunn av begrenset eller manglende lufting bak kledningen, og eventuelt at kledningen tidligere er malt med linolje. Kledning som er tidligere malt med linolje har en tendens til å kontinuerlig danne nye bobler i malingen. For å utbedre dette vil det normalt bli nødvendig å skifte kledningen.

Det er registrert svartesopp på kledningen. Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svartesopp er i utgangspunktet et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men det indikerer at kledningen er utsatt for økt fuktbelastning. Dersom forholdet vedvarer og vedlikehold uteblir, kan dette over tid bidra til raskere slitasje på overflatebehandlingen og økt risiko for råteskader. Forholdet bør følges opp gjennom rengjøring og normalt vedlikehold.

- Asfaltplatene og lektene under tilbygget er avsluttet for kort, noe som medfører at isolasjonen stedvis er eksponert. Eksponert isolasjon kan være utsatt for fuktpåvirkning, nedbrytning og skader over tid. Det gir også økt risiko for redusert funksjon og uønsket påvirkning fra vær og skadedyr.

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskader i trinn på utvendig trapp. Råteskader svekker treverkets bæreevne og kan føre til redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning og økt risiko for brudd og personskaade.

Det er registrert løshet/slark i rekkverk. Løs innfesting reduserer rekkverkets stabilitet og sikkerhetsfunksjon. Dette øker risikoen for svikt ved belastning og kan medføre fare for personskaade. Utbedring og kontroll av innfesting anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.



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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklima. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting.

Det er observert at spikre fra taktekkning eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lysgrav utenfor kjellervindu er deformert og presses inn mot bygningen. Det er også registrert sprekkdannelse i pussen på lysgraven. Deformasjonen kan skyldes jordtrykk og/eller mangelfull telesikring. Bevegelser har medført sprekkdannelse i puss, noe som indikerer belastning på konstruksjonen. Over tid kan forholdet utvikle seg videre og føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og skade på grunnmur og vinduskonstruksjon. Nærmere vurdering og eventuell utbedring anbefales.

Vinduene fra 1988 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Inngangsdør er skjevt montert og har en større glippe mellom dørblad og karm. Skjev montering og glippe medfører redusert tetthet mot luft og trekk, samt svekket lydisolering. Forholdet kan også føre til økt slitasje på hengsler og låsemekanisme, samt risiko for fukt- og varmetap. Justering eller utbedring anbefales.

Treverket fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterede skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i terrassen. Skjevheter kan skyldes bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjon. Dette kan føre til redusert stabilitet, dårligere avrenning og økt belastning på terrassekonstruksjonen over tid. Videre utvikling kan medføre behov for utbedring.

Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp mot veggen. Dette innebærer at overgangen mellom gulv og vegg ikke har optimal beskyttelse mot vann. Ved regn, snøsmelting eller vann som blir liggende, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader. Forholdet bør utbedres.

Det er registrert avflassing av maling/overflatebelegg på betongdekke. Avflassing indikerer slitasje og redusert beskyttelse av overflaten. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av betongen over tid, spesielt ved frostbelastning. Vedlikehold og ny overflatebehandling anbefales.

- Terrassen har begrenset understøttelse enkelte steder. Mangelfull understøttelse kan føre til bevegelser, sig og redusert bæreevne over tid. Dette kan også medføre økt belastning på konstruksjonen og behov for utbedringer.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler inspeksjonsluke til kryperommet, og vi har derfor ikke kunnet vurdere tilstanden til hele konstruksjonen.

- Kryperommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og inneklimateforandringer. Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterede skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer. Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.

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

Det er avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

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

Det er avvik:

- Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot hele grunnmuren. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklimate i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten over alt. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Det er stedvis manglende XPS-isolasjon på utsiden av grunnmuren. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap samt gi redusert beskyttelse mot frost- og fuktpåvirkning på grunnmurskonstruksjonen. Manglende utvendig isolasjon kombinert med innvendig isolering kan gi økt risiko for kondens og fuktproblematikk i konstruksjonen, som følge av lavere temperatur i grunnmuren.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Skrå sprekker er observert i grunnmuren. Sprekkene kan tyde på ujevn setning i grunn. Sprekkene bør følges opp for utvikling. Dersom disse utvikler seg bør det gjøres nye grundigere undersøkelser.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten. Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

Det ble ikke registrert synlig dreneringspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Sisternen er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

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

Det er avvik:

- Terreng har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

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

Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

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

Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er benyttet ikke fuktbestandige materialer nederst mot gulv på vaskerom. Materialer som ikke tåler fuktbelastning er utsatt for oppfuktning ved vannsøl, rengjøring eller lekkasje. Dette kan føre til svelling, nedbrytning og økt risiko for muggsopp og fuktskader over tid.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Det er ikke etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Manglende oppkant kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke holdes innenfor våtrommets tette sjikt. Dette øker risikoen for at vann trenger ut i tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for skjulte fukt- og vannskader over tid. Forholdet vurderes som en svakhet ved utførelsen.

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

Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

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

Det er avvik:

- Det er dør og vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. I dette tilfellet er det fuktskader på både dørrblad, listverk og vinduskarm.

- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

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

Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drencspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

YG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er ifølge salgsoppgave fra snr 2 tekket om i 2014.
Yttertaket er tekket med takstein og takplater.
Undertaket av rupanel.

Vurderte forhold: For tekingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

YG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekingen ble lagt.

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se beskrivelse under avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tre, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Malingen «bobler» på flere steder rundt fasaden. Dette kan være symptomer på fuktighet som trekkes ut av trepanelet, for eksempel på grunn av begrenset eller manglende lufting bak kledningen, og eventuelt at kledningen tidligere er malt med linolje. Kledning som er tidligere malt med linolje har en tendens til å kontinuerlig danne nye bobler i malingen. For å utbedre dette vil det normalt bli nødvendig å skifte kledningen.

Det er registrert svertesopp på kledningen. Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er i utgangspunktet et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men det indikerer at kledningen er utsatt for økt fuktbelastning. Dersom forholdet vedvarer og vedlikehold uteblir, kan dette over tid bidra til raskere slitasje på overflatebehandlingen og økt risiko for råteskader. Forholdet bør følges opp gjennom rengjøring og normalt vedlikehold.

- Asfaltplatene og lektene under tilbygget er avsluttet for kort, noe som medfører at isolasjonen stedvis er eksponert. Eksponert isolasjon kan være utsatt for fuktpåvirkning, nedbrytning og skader over tid. Det gir også økt risiko for redusert funksjon og uønsket påvirkning fra vær og skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se beskrivelse under avvik

Tilstandsrapport



Manglende lufting

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Lofteet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke fra snr. 2. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge salgsoppgave fra snr. 2 fra byggeåret.
Det er registrert luftespalter i gavlvegg.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklima. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting.

Det er observert at spikre fra takteking eller leker stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988, 1989, 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lysgrav utenfor kjellervindu er deformert og presses inn mot bygningen. Det er også registrert sprekkdannelse i pussen på lysgraven. Deformasjonen kan skyldes jordtrykk og/eller mangelfull telesikring. Bevegelsene har medført sprekkdannelse i puss, noe som indikerer belastning på konstruksjonen. Over tid kan forholdet utvikle seg videre og føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og skade på grunnmur og vinduskonstruksjon. Nærmere vurdering og eventuell utbedring anbefales.

Vinduene fra 1988 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, hoveddør er produsert i 2017.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

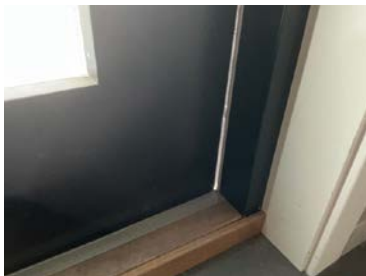
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Inngangsdør er skjevt montert og har en større glippe mellom dørblad og karm. Skjev montering og glippe medfører redusert tetthet mot luft og trekk, samt svekket lydisolering. Forholdet kan også føre til økt slitasje på hengsler og låsemekanisme, samt risiko for fukt- og varmetap. Justering eller utbedring anbefales.

Treverket fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterede skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skrapping og ny overflatebehandling bør påregnes.



Utett ytterdør



Sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 42 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i terrassen. Skjevheter kan skyldes bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjon. Dette kan føre til redusert stabilitet, dårligere avrenning og økt belastning på terrassekonstruksjonen over tid. Videre utvikling kan medføre behov for utbedring.

Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp mot veggen. Dette innebærer at overgangen mellom gulv og vegg ikke har optimal beskyttelse mot vann. Ved regn, snøsmelting eller vann som blir liggende, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader. Forholdet bør utbedres.

Det er registrert avflassing av maling/overflatebelegg på betongdekke. Avflassing indikerer slitasje og redusert beskyttelse av overflaten. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av betongen over tid, spesielt ved frostbelastning. Vedlikehold og ny overflatebehandling anbefales.

- Terrassen har begrenset understøttelse enkelte steder. Mangelfull understøttelse kan føre til bevegelser, sig og redusert bæreevne over tid. Dette kan også medføre økt belastning på konstruksjonen og behov for utbedringer.



Avflassing maling under betongdekke



For lav og utett membranoppkant

1 TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved terrasse av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskader i trinn på utvendig trapp. Råteskader svekker treverkets bæreevne og kan føre til redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning og økt risiko for brudd og personskaade.

Det er registrert løshet/slark i rekkverk. Løs innfesting reduserer rekkverkets stabilitet og sikkerhetsfunksjon. Dette øker risikoen for svikt ved belastning og kan medføre fare for personskaade. Utbedring og kontroll av innfesting anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltaking er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

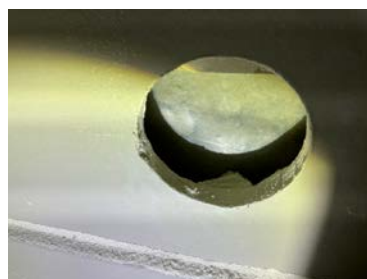
Måleresultat: under 6 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at det ble målt i treverk rett over hulltaking. Dette gir ikke et like klart bilde som å måle i treverk som ligger mot såle. Det var ikke mulig å komme til treverk under såle da innvendig gulv fremstår foret opp og avstanden ned til bunnsvill blir derfor for høy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.



Plast i vegg under terren

1 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen har en krypkjeller uten adkomstmulighet, og konstruksjonen har derfor ikke vært mulig å undersøke fra innsiden. Undersøkelsene er begrenset til kontroll fra utsiden. Det anbefales å etablere adkomst for å kunne inspisere innsiden. Kryp kjellere har generelt høy forekomst av fuktrelaterede skader.

Vurderte forhold: Punkt er vurdert fra utsiden med tanke på terrengfall, synlige forhold ved utvendig drenering og om luftgjennomstrømning er mulig

Tilstandsrapport

mot ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler inspeksjonsluke til kryperrommet, og vi har derfor ikke kunnet vurdere tilstanden til hele konstruksjonen.

- Kryperrommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og innklima utfordringer.

Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.



Luftventiler krypkjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Svertesopp i silikon

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig dreusspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Sisternen er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

KJELLER > BAD

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent. På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet ikke fuktbestandige materialer nederst mot gulv på vaskerom. Materialer som ikke tåler fuktbelastning er utsatt for oppfukning ved vannsøl, rengjøring eller lekkasje. Dette kan føre til svelling, nedbrytning og økt risiko for muggsopp og fuktskader over tid.



Fotlist av tre eller MDF mot gulv.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Det er ikke etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Manglende oppkant kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke holdes innenfor våtrommets tette sjikt. Dette øker risikoen for at vann trenger ut i tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for skjulte fukt- og vannskader over tid. Forholdet vurderes som en svakhet ved utførelsen.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

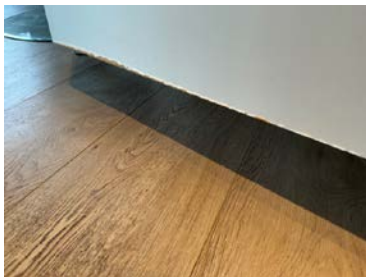
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er dør og vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. I dette tilfellet er det fuktskader på både dørblad, listverk og vinduskarm.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Ufagmessig arbeid i såpehylle

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drengspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Tilstandsrapport

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

KJELLER > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert i gang i kjeller.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet.

Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.

Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.



Mindre korrosjon i fordelerskap



Plastrør mot bereder

Tilstandsrapport

IG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

IG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i skap i kjeller. Det er montert waterguard for lekkasjesikring.



IG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

Når var anlegget nytt? Ukjent.

Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, plassert på vaskerom, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

Varmtvannsbereder, plassert i kjøkkenskap i kjeller, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdripp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

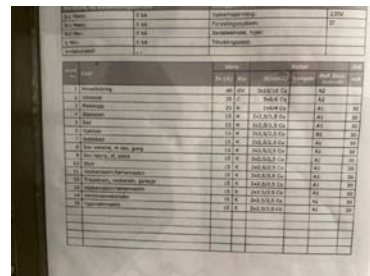
Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektro faglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Det er stedvis manglende brytere til lys, anbefales å komplettere manglende deler der det mangler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot hele grunnmuren. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert innelima i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten over alt.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Det er stedvis manglende XPS-isolasjon på utsiden av grunnmuren. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap samt gi redusert beskyttelse mot frost- og fuktpåvirkning på grunnmurskonstruksjonen. Manglende utvendig isolasjon kombinert med innvendig isolering kan gi økt risiko for kondens og fuktproblematikk i konstruksjonen, som følge av lavere temperatur i grunnmuren.



Løs topplist

102 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skrå sprekker er observert i grunnmuren.

Sprekkene kan tyde på ujevn setning i grunn. Sprekkene bør følges opp for utvikling. Dersom disse utvikler seg bør det gjøres nye grundigere undersøkelser.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.

Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



Sprekk og avflassing i betong

TO 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomtetforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrenjusteringer anbefales.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

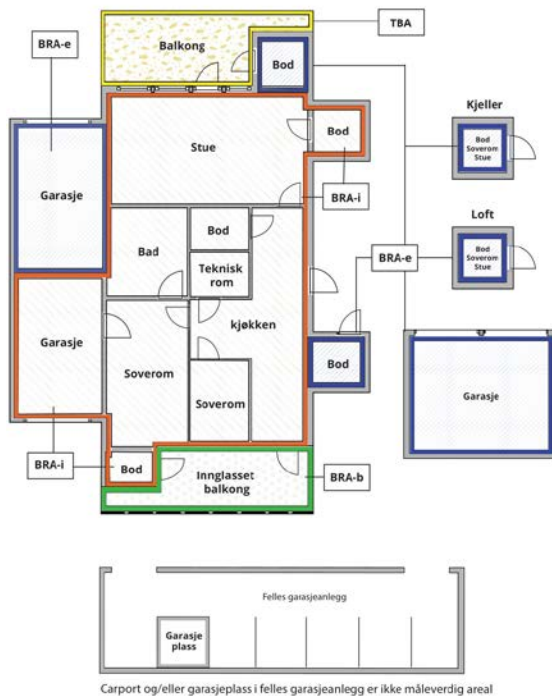
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	67			67	
1. Etasje	118			118	42
SUM	185				42
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, vaskerom		
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	110		1	883 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Sagdalsveien 41

Hjemmelshaver

Hrb211924 Hdi Global Specialty Se

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•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 byggeeregler

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 rekkverkhøyder/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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 innsiden 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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

VEDTEKTER

FOR Sameiet Sagdalsveien 41

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sagdalsveien 41, og har gårdsnummer 79 og bruksnummer 110 i Lillestrøm kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05/04/2018. Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Parkeringen og biloppstillingsplasser fordeles slik at Seksjon 1 har parkering i garasjen og 2 parkeringsplasser foran denne. Seksjon 2 har 2 biloppstillingsplasser foran inngangspartiet. Seksjon 1 har vedlikeholdsplikt for garasjen.

Øvrige utearealer er fellesarealer.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er 271 fordelt på Seksjon 1 med 190/271 og Seksjon 81/271.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.

65.

Dokumentsamling til salgsoppgave

Sagdalsveien 41, Strømmen

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter. Kjøper må foreta grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det er ryddet opp i søppel i hagen, men det finnes ikke dokumentasjon på dette i kommunens arkiver av det vi kan se.

Dokumentliste:

1. Redegjørelse søknad i ett trinn, 11.02.2026
2. Avslutning av sak 23/00013, 13.06.2025
3. Ulovlighetssak kommunen 23/00013, 02.04.2025
4. Pålegg om opprydning søppel i grunn sak 23/01216, 17.01.2023
5. Brannkonsept 21.10.2024
6. Prosjektnotat Firesafe 26.09.2023
7. Befaringsrapport Takstgruppen, 10.02.2023
8. Befaringsrapport Takstgruppen, 18.03.2022
9. Lillestrøm byggteknikk, 01.12.2022

11.02.2026

REDEGJØRELSE

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn

Eiendom: Sagdalsveien 41, 2010 Strømmen
Gnr/Bnr: 79/110
Kommune: Lillestrøm kommune

Det søkes herved om tillatelse til tiltak i ett trinn for reparasjon og utbedring av bærende konstruksjoner samt brannskiller mellom seksjoner.

Bakgrunnen for søknaden er oppfølging av forhold påpekt i kommunens behandling av ulovlighetssak Ulov/23/00013-12.

I brev fra Lillestrøm kommune datert 11.04.2025 fremgår det at tidligere avdekkede avvik knyttet til brannskille og bærekonstruksjoner måtte dokumenteres kontrollert og utbedret.

For å imøtekomme kommunens krav er følgende arbeider gjennomført:

- Full brannprosjektering av eiendommen.
- Kontroll av statiske beregninger for bærende konstruksjoner.
- Nødvendige rive- og monteringsarbeider for å avdekke konstruksjoner og brannskiller.
- Utbedring og forsterkning av bærende konstruksjoner i henhold til prosjektering og kontroll.
- Utbedring av brannskille i tak og vegger mellom seksjonene.
- Utbedring av trapp og takkonstruksjon ved inngangsparti.

Tiltaket omfatter utbedring av eksisterende konstruksjoner og medfører ingen endring av byggets volum, etasjetall eller bruk utover tidligere godkjente forhold. Formålet har vært å bringe bygget i samsvar med gjeldende krav til bæreevne og brannsikkerhet, samt å lukke avvik påpekt av kommunen etter ferdigattest ble gitt.

Det vurderes at tiltaket nå er prosjektert, kontrollert og utført i tråd med gjeldende regelverk, og at grunnlaget for godkjenning foreligger.

Med vennlig hilsen

Markus Rehnström
Modus Arkitekter AS

Vedlegg:

- Brannkonsept Sagdalsveien 41, utført av Siv Ing Torbjørn Knutson as
- Kontroll av statiske beregninger, utført av Siv Ing Torbjørn Knutson as

Avsender:
Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM
NORWAY

HDI GLOBAL SPECIALTY SE
HDI-Platz 1 30659 Hannover Germany
30659 Hannover
Tyskland



5280 - 1/3 -



Vedr. ULOV-23-00013-24 - 79/110/0/0 Sagdalsveien 41, avslutning av ulovlighetssak

Brevet fra oss finner du på neste side.

Du har fått dette brevet som brevpost fordi du enten har reservert deg mot digital post, ikke har åpnet brevet i Altinn innen 40 timer, eller ikke er registrert i kontakt- og reservasjonsregisteret

Valg av postkasse eller reservasjon mot dette finner du på www.norge.no

Fordeler med «digital post»

- Du mottar brevet fra oss umiddelbart og sparer flere dagers postgang.
- Du er med på å spare miljøet ved mindre papirbruk og redusert transportbehov.
- Vi sparer penger på porto, som kan brukes på andre formål.
- Du kan som privatperson velge en digital postkasse, eBoks eller Digipost på www.norge.no eller motta post i Altinn.

014371



Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

HDI GLOBAL SPECIALTY SE
HDI-Platz 1 30659 Hannover Germany
30659 Hannover

Vår ref.:
ULOV-23/00013-24
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.06.2025

5280 - 273



79/110/0/0 Sagdalsveien 41, avslutning av ulovlighets sak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 79 / 110 / 0 / 0

014373

Avdeling for byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging viser til varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt vi sendte deg 02.04.2025, om mulig hovedombygging.

Det ble gitt tillatelse til bruksendring av underetasje, inngrep i bærekonstruksjon, innsetting av nye vinduer i underetasje og oppføring av brannvegg i vedtak av 17.01.2019 med saksnummer 2018/12210. Det ble gitt ferdigattest i saken 01.02.2019.

Etter en gjennomgang av opplysninger gitt i redegjørelse fra Erik Jonson datert 26.05.2025 og rapport fra Lillestrøm Byggteknikk AS utskriftsdato 01.12.2022 kommer det frem at bygget fremstår i tråd med tegninger som ble godkjent i overnevnte vedtak. Bygget er derfor i tråd med tegningsgrunnlag som ble innsendt i forbindelse med vedtak av 17.01.2019. Arbeidene på brannskille og bærekonstruksjoner var ikke utført i tråd med tekniske krav. Erik Jonson opplyser i sin redegjørelse:

- «- Full brannprosjektering av eiendommen utført av Siv Ing Torbjørn Knutson as
- Kontroll av statiske beregninger utført av Siv Ing Torbjørn Knutson as
- Nødvendige rive og demonteringer for å avdekke avvik på brannskille og bærekonstruksjoner. Utført av Vedlikeholds sentralen as
- Nødvendig utbedring av bærekonstruksjoner iht kontroll og prosjektering. Utført av Vedlikeholds sentralen
- Nødvendig utbedring av brannskille tak og vegger mellom seksjon 1 og seksjon 2, iht kontroll og prosjektering. Utført av Vedlikeholds sentralen as
- Utbedring av trapp og takkonstruksjon for inngangsparti begge seksjoner. UTF Vedlikehold sentralen.»

Kommunen har vurdert at det har blitt gjennomført søknadspliktig reparasjon av bærende konstruksjoner/brannskiller. Arbeidene er prosjektert og utført av foretak.

Etter vår vurdering er det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer ULOV-23/00013 ved alle henvendelser.

Med hilsen

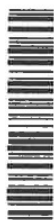
Jonas Eng
Avdelingsleder

Ranjit Singh Kang
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Raymond O'Neill
HDI GLOBAL SPECIALTY SE

5280 - 3/3 -



014375

Avsender:
Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

HDI GLOBAL SE FILIAL NORGE NUF
c/o Assuranceforeningen Skuld Postboks 1376 Vika
0114 OSLO



628.1.77



Vedr. ULOV-23-00013-8 - 79/110/0/0 Sagdalsveien 41, varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Brevet fra oss finner du på neste side.

Du har fått dette brevet som brevpost fordi du enten har reservert deg mot digital post, ikke har åpnet brevet i Altinn innen 40 timer, eller ikke er registrert i kontakt- og reservasjonsregisteret

Valg av postkasse eller reservasjon mot dette finner du på www.norge.no

Fordeler med «digital post»

- Du mottar brevet fra oss umiddelbart og sparer flere dagers postgang.
- Du er med på å spare miljøet ved mindre papirbruk og redusert transportbehov.
- Vi sparer penger på porto, som kan brukes på andre formål.
- Du kan som privatperson velge en digital postkasse, eBoks eller Digipost på www.norge.no eller motta post i Altinn.

1:1:bbcb77797-4f3a-4a8d-a616-351505c2a68e-358626#3



Lillestrøm kommune

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

HDI GLOBAL SE FILIAL NORGE NUF
c/o Assuranceforeningen SkuldPostboks 1376 Vikå
0114 OSLO

Vår ref.:
ULOV-23/00013-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.04.2025



79/110/0/0 Sagdalsveien 41, varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 79 / 110 / 0 / 0

Saken gjelder

Fagenhet for tilsyn og ulovlighetsoppfølging er blitt kjent med ulovlig hovedombygging av tomannsbolig på deres eiendom med gårds- og bruksnummer 79/110.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting

Dette er et forhåndsvarsel om at vi vurderer å pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 32-2, jf. § 32-3.

Dersom vi ikke mottar dokumentasjon som endrer vårt syn på saken, komplett søknad eller dokumentasjon på at forholdene er rettet innen **01.06.2025**, vil vi sende ut et pålegg om retting. I pålegget kan vi sette en tvangsmulkt.

Innen fristens utløp den 01.06.2025 kan dere komme med flere opplysninger, rette det ulovlige forholdet eller søke om å få forholdet godkjent.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt

Dette brevet er også et forhåndsvarsel om at vi vurderer ileggelse av tvangsmulkt dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, jf. pbl § 32-5. Tvangsmulkt er et pengebeløp dere må betale hvis dere ikke retter det ulovlige forholdet innen fristen i pålegget.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Tvangsmulkten størrelse vurderes konkret i hvert tilfelle. Fristen for tvangsmulkt løper samtidig som fristen for pålegg.

Formålet med tvangsmulkt er å oppfordre dere til å rette forholdet i tide. Dere kan unngå tvangsmulkt ved å rette opp i det ulovlige forholdet før fristen i pålegget utløper og mulkten forfaller.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 620 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Fagenhet for tilsyn og ulovlighetsoppfølging mottok 05.12.2025 rapport datert 01.12.2022 vedrørende tomannsbolig på eiendommen.

I rapporten blir det konstatert at det er gjennomført omfattende arbeider på eiendommen, blant annet endring av planløsninger, fasadeendring, endret bruk av kjeller, endringer i bærende konstruksjoner, det er gjennomført omfattende endringer/arbeider inne i boligen. Samlet sett fremstår dette som en hovedombygging som er søknadspliktig.

Arbeidene er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 første ledd jf. § 20-1 første ledd bokstav n. Tiltaket er ikke omsøkt, er dermed i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Det er i rapporten også gitt opplysninger om at eiendommens tillate utnyttelsesgrad er overskredet og at det er opprettet lysgrav i strid med byggegrense mot vei.

Hvordan rette opp i de ulovlige forholdene?

Retter dere opp det ulovlige forholdet, unngår dere pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

1. Tilbakeføre

Dere kan rette opp det ulovlige forholdet ved å tilbakeføre hovedombyggingen, fjerne lysgrav og bebyggelse som overstiger tillatt grad av utnyttelse. Dette er søknadspliktig med ansvarlig søknad. En ansvarlig søker (fagperson) kan sende oss en søknad for arbeidene med tilbakeføring.

2. Sende inn en byggesøknad

En ansvarlig søker (fagperson) kan sende oss en søknad om å få hovedombyggingen, søke om dispensasjon for plassering av lysgrav og søke om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttelse godkjent i ettertid.

Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket. Hvis søknaden blir avslått, vil det bli fattet pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt.

For veiledning og mer informasjon om hvordan sende inn byggesøknader, se våre nettsider: <https://www.lillestrom.kommune.no/bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/slik-sender-du-byggesoknad-pa-eigen-hand/>

Dere kan sende inn flere opplysninger innen 01.06.2025

Forhåndsvarselet skal gi dere mulighet til å sette dere inn i saken før vi fatter et endelig vedtak. Dersom dere har flere opplysninger som dere ikke allerede har sendt inn i saken, kan dere sende det inn innen fristens utløp. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger.

Redegjørelsen kan sendes på epost til postmottak@lillestrom.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer ULOV-23/00013.

Forelegg og andre opplysninger

Ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven rettes mot den eller de som har mulighet til å rette det ulovlige forholdet. Som hjemmelshaver har dere ansvar for at eiendommen overholder relevante bestemmelser i lov, forskrift og tillatelser.

Hvis dere ikke følger pålegget innen fristen, kan vi gi dere et forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf pbl § 32-2 annet ledd, jf §§ 32-6 og 32-7. Dersom et forelegg eller pålegg i rettskraftig dom ikke etterkommes, kan vi få utført nødvendige arbeider for deres regning, jf § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Følg saken på saksinnsyn

Dere kan følge med på saken deres i saksinnsyn på våre nettsider:

<http://opengov.360online.com/Cases/LILLESTROM>

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@lillestrom.kommune.no hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer ULOV-23/00013 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Jonas Eng
Fagleder/Koordinator

Ranjit Singh Kang
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Rapport ulovligheter PBL, PRO og UTF.pdf

Mottakere:

HDI GLOBAL SE FILIAL NORGE NUF
Raymond O'Neill



Dato: 17.01.2023
Vår ref: 23/01216-2
Deres ref:
Saksbeh.: Marta Wronkowska
Telefon:

23/01216 Ulovlighetssaker for Sagdalsveien 41 (gnr./bnr. 79/110) - forsøpling

Pålegg om å rydde opp i forsøpling

Lillestrøm kommune pålegger deg som grunneier å rydde opp på eiendommen Sagdalsveien 41 (gnr./bnr. 79/110). Dette brevet inneholder informasjon om hva du må gjøre for å følge pålegget. Brevet er også et varsel om tvangsmulkt.

Vi viser til varsel om pålegg 05.12.2022. Lillestrøm kommune pålegger med dette deg som grunneier å

- fjerne avfallet i hagen innen 10.02.2023
- Hvis avfallet skal fjernes: du må levere avfallet til et godkjent avfallsmottak.

Pålegget er gitt etter forurensningsloven § 37.

Alle avfall som kan forurense, skal fjernes.

Send kommunen en skriftlig bekreftelse innen <dato>

Når du har fjernet avfallet skal du sende en skriftlig bekreftelse til kommunen, Lillestrøm kommune, Postboks 313, 2001 Lillestrøm / postmottak@lillestrom.kommune.no. Du må også sende oss en kopi av kvitteringen som viser at avfallet er levert til et godkjent avfallsmottak.

Hva er bakgrunnen for pålegget om å rydde opp?

05.12.2022 fikk kommunen e-post med informasjon om din eiendom Sagdalsveien 41 (gnr./bnr. 79/110). Vi registrerte da søppelfylling i hagen på eiendommen.

Forsøplingen/lagringen er i strid med forurensningsloven § 7, som har et forbud mot å forurense og § 28, som har et forbud mot forsøpling. For forurensning av grunn fører til fare for miljøulykker eller helseskade.

Klage på vedtaket

Du kan klage på vedtaket, jamfør forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er **tre uker**. Husk å begrunne klagen og oppgi hvilke endringer du ønsker.

Selv om du eller andre klager på vedtaket, må du i utgangspunktet følge pålegget. Kommunen kan likevel bestemme at pålegget ikke skal gjennomføres før klagen er avgjort. Det kan skje på kommunens eget initiativ eller fordi noen ber om det, og avgjørelsen om dette kan ikke påklages, jamfør

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: ,
Telefon:

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se dokumentene i saken

Du og andre parter i saken har rett til å se alle dokumentene i saken, jmfør forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Tvangsmulkt hvis du ikke rydder opp

Dersom du ikke følger pålegget og rydder opp innen fristen, vil vi vurdere å legge deg en tvangsmulkt, jmfør forurensningsloven § 73.

Vedtaket vil gå ut på at du må betale penger, hvis avfallet ikke er ryddet opp og levert til et godkjent avfallsmottak innen 3 uker etter at vedtaket om tvangsmulkt er fattet. Tvangsmulkten løper helt til du har ryddet opp og levert avfallet til et godkjent avfallsmottak.

For å vise at du har ryddet opp må du sende oss en skriftlig bekreftelse, som nevnt ovenfor.

Spørsmål?

Hvis du har spørsmål til saken, kan du ta kontakt med Lillestrøm kommune.

Med hilsen

Marta Wronkowska
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Brannkonsept – Tomannsbolig – Sagdalsveien 41

Prosjekt	24020 – Sagdalsveien 41, Lillestrøm
Adresse	Sagdalsveien 41, 2010 Strømmen
Kommunenr/gnr/bnr.	3205 – 79/110
Oppdrag	Brannkonsept - Tomannsbolig
Ansvarsrett / tiltaksklasse	Ingen ansvarsrett, per dd. Ta eventuelt kontakt ved behov.
Oppdragsgiver	Ing. Erik Jonson AS, orgnr. 916582617
Kontaktinfo, oppdragsgiver	erik@jonson.no / +4747382950
Dato	21.10.2024
Utført av	Sivilingeniør Knutson AS v/ Torbjørn Haugen Knutson
Kontaktinfo, prosjekterende	thk@sik.as / +47 986 78 448

Sammendrag av rapport

Denne rapporten fungerer som prosjektering av brannsikkerhet for en tomannsbolig i Strømmen i Lillestrøm kommune. Underetasjen har eget kjøkken, bad og oppholdsrom og må derfor betraktes som en egen boenhet. Alle boenheter får direkte tilgang til terreng.

Prosjekteringen er gjort i henhold til VTEK17, da oversendte tegninger av endringene er fra 2018.

Dette tiltaket kommer i risikoklassene (RKL) 4 og brannklasse (BKL) 1.

Viktige momenter i dette brannkonseptet er:

- Brannkrav for byggets bæresystem: R 30
- Bygningsdeler som ikke har en bærende eller avstivende funksjon for branncellebegrensende bygningsdeler: R 15
- Brennbare og eksplosive væsker i bygget, utover mengdene i kapittel § 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon, skal meldes til direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- Branncellene i bygget skal skilles fra hverandre med bygningsdeler som holder minimum (R)EI 30
- Detaljprosjektering av brannskiller og bæreevne for trapp ses i kapittel § 11-8 Brannceller
- Skilleveggen mellom de to delene av loftet må føres helt opp til og med takkonstruksjonen for å unngå brannsmitte over veggen
- Overflater og kledninger skal være iht. tabell under kapittelet § 11-9 Materialer og produserters egenskaper ved brann
- Bygget må utstyres med røykvarslere som skal være seriekoblet til alle tre boenheter. Se ytterligere krav i kapittelet *Seriekoblede røykvarslere*
- Annet hvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu. Rømningsvindu må ha fri høyde på minimum 0,6 meter og fri bredde på minimum 0,5 meter. I tillegg må fri høyde og bredde være til sammen 1,5 meter. Tilgang til balkong er likestilt som rømningsvindu.
- Tilstrekkelig med kun håndslukkere for dette tiltaket, men egnede brannslanger kan også brukes.
- Hulrom må være tilgjengelig for inspeksjon, for eksempel med luker i topp og bunn. Det er viktig at slike luker ikke forringer eventuell brannmotstand for bygningsdelene de står i.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag av rapport.....	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Prosjektinformasjon.....	3
VTEK § 2-1 og 2-2: Verifikasjon av funksjonskrav og ytelser	4
VTEK § 2-3 Dokumentasjon av løsninger.....	4
Dokumentasjon i prosjektet vedrørende brannprosjektering.....	4
Branntegninger	4
§ 11-1 Sikkerhet ved brann	5
§ 11-2 / 11-3 Risikoklasser og brannklasser	5
Brannbelastning.....	5
Personall.....	5
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet.....	5
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon.....	5
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	6
§ 11-7 Brannseksjoner.....	6
§ 11-8 Brannceller	6
Detaljprosjektering av branncellebegrensende vegger	6
Detaljprosjektering av branncellebegrensende etasjeskiller	6
Detaljprosjektering av brannkrav til trapp	6
Dører og vinduer	7
Sjakter	7
Vertikal og horisontal brannsmitte	7
Brannceller over flere plan.....	7
Brannspredning via takkonstruksjon	7
Branntettinger	7
§ 11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann	8
§ 11-10 Tekniske installasjoner	8
Vann- og avløpsrør, sentralstøvsugeranlegg og lignende	8
§ 11-11 Generelle krav om rømning og redning.....	9
§ 11-12 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider.....	9
Seriekoblede røykvarslere.....	9
Automatisk slokkeanlegg.....	9
§ 11-13 Utgang fra brannceller / § 11-14 Rømningsvei	9
§ 11-16 Tilrettelegging for manuell slokking.....	9
§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	10
Installasjoner og anlegg.....	10
Branntekniske betegnelser.....	10

Prosjektinformasjon

Denne rapporten fungerer som prosjektering av brannsikkerhet for en tomannsbolig i Strømmen i Lillestrøm kommune. Underetasjen har eget kjøkken, bad og oppholdsrom og må derfor betraktes som en egen boenhet. boenhet får direkte tilgang til terreng.

Det erklæres ikke ansvarsrett for dette brannkonseptet, da det utføres for en byggesak som allerede er utført og fått ferdigattest.

Det angis hvilke ytelser som skal legges til grunn for detaljprosjektering. Prosjekteringen er fortrinnsvis på nivå A, men med noen detaljeringer eller forslag til detaljeringer ned til nivå B. Dette gjelder spesielt skillet mellom branncellene i 1. og 2. etasje.



Det er de detaljprosjekterendes ansvar at konstruksjoner, materialer, overflater og tekniske løsninger vedr. elektriske installasjoner, alarmanlegg, og lignende oppfyller ytelseskravene satt i denne rapporten.

Metode for brannprosjektering

Det er benyttet egen rutine for brannprosjektering. Paragrafene i kapittel 11 i TEK17 er drøftet i brannkonseptet. Prosjekteringen er kvalitetssikret ved egenkontroll vha. sjekklister for brannprosjektering. Denne sidemannskontrollen gjøres tidligst dagen etter prosjekteringen er ferdigstilt.

VTEK § 2-1 og 2-2: Verifikasjon av funksjonskrav og ytelser

Generelt prosjekteres det etter VTEK17, med eventuelle tilpasninger i ytelseskrav. Dersom det blir gjort tilpasninger i forhold til ytelseskravene blir det valgt en blandingsmodell med bruk av preaksepterte løsninger og analytisk prosjekteringsmetode med kvalitativ vurdering av fravik fra preaksepterte løsninger. Vurderingene av fravik baserer seg da på anerkjente løsninger dokumentert i veiledninger og beskrivelser. Dersom det ikke er gjort noen tilpasninger i henhold til preaksepterte løsninger blir det brukt en forenklet brannprosjektering med kun bruk av preaksepterte løsninger.

VTEK § 2-3 Dokumentasjon av løsninger

Dokumentasjon av løsninger er i dette tilfellet basert på preaksepterte løsninger. Når løsninger er basert på en kombinasjon av preaksepterte løsninger og analyse/kvalitative vurderinger er disse de viktigste veiledningsdokumentene er (listen er ikke fullstendig):

1. VTEK17: Veiledning til tekniske krav til byggverk, kapittel 11. Sikkerhet ved brann
2. Byggforsk 520.310 *Brannspredning via fasaden*
3. Byggforsk 520.342 *Gjennomføringer i brannskiller*
4. Byggforsk 520.321 *Brannmotstand for etasjeskillere*
5. Byggforsk 520.322 *Brannmotstand for vegger*
6. Byggforsk 554.712 *Brannalarmanlegg*
7. *HO-melding 3/2000 Røykventilasjon*
8. *HO-melding 2/98 Brannalarmanlegg*

Paragrafhenvisninger i denne rapporten viser til TEK17. Brannteknisk dimensjonering av bærende konstruksjoner og prosjektering av tekniske installasjoner som er beskrevet i dette konseptet skal ivaretas av ARK, RIB, RIE, RIV og LARK, samt leverandører med prosjekteringsansvar.

Dokumentasjon i prosjektet vedrørende brannprosjektering

Ansvar: Sivilingeniør Knutson AS

- Denne rapport
- Sjekklistene (brukes kun til intern bruk)

Branntegninger

Det anses ikke som nødvendig med branntegninger til dette bygget, da både planløsningen og branncellenes plassering ift. hverandre er oversiktlige.

§ 11-1 Sikkerhet ved brann

Det prosjekteres etter TEK17/VTEK17.

§ 11-2 / 11-3 Risikoklasser og brannklasser

Brannkrav i underliggende etasjer skal aldri være lavere enn i overliggende etasjer.

Etasje	Funksjon	RKL	BKL
Underetasje	Bolig	4	1
1. Etasje	Bolig	4	1
2. Etasje	Bolig	4	1

Prosjektet plasseres i risikoklasse 4. Bygget har 3 tellende etasjer, og alle boenheter har tilgang direkte til terreng. Dette gjør at prosjektet plasseres i risikoklasse (RKL) 4, og brannklasse (BKL) 1. Det betraktes som tilgang direkte til terreng, selv om det er fire trinn fra inngangsdørene i første etasje, til terreng.

Brannbelastning

For boligformål forutsettes det en brannbelastning på 50 – 400 MJ/m² omhyllingsflate.

Persontall

Det blir ikke nødvendig med persontallsvurdering for mindre boligprosjekter som dette.

§ 11-4 Bæreevne og stabilitet

I henhold til VTEK17, får bygget følgende krav:

Kravsområde	Ytelseskrav angitt i VTEK17	Henvisning, VTEK
Byggets bæresystem	R 30	§ 11-8
Bygningsdeler som ikke har en bærende eller avstivende funksjon for branncellebegrensende bygningsdeler	R 15	§ 11-4, 3. Ledd, preakseptert ytelse # 4

Det er prosjekterende for konstruksjonssikkerhet sitt ansvar at alle bærende elementer har brannkrav i henhold til tabellen over. Underliggende konstruksjoner kan ikke ha lavere brannmotstand enn konstruksjonene de understøtter.

For detaljprosjektering av trapp, se kapittel § 11-8 Brannceller.

Kontakt RIBr ved spørsmål.

§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon

Innenfor en boenhet kan det oppbevares følgende:

- Bensin, rødsprit og lignende: 10 liter
- Propangass 55 liter (maksimalt 2 flasker på 11 kg)

Håndtering av farlige stoffer over disse mengdene skal meldes fra om til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Dette skal ikke oppbevares i kjelleren.

Installasjon av eventuell gasspeis krever en sertifisert installatør.

§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

De eneste bygg innenfor 8 meter av dette tiltaket, er garasjer for Sagdalsveien 41 og 43. Kravet til avstand til garasjer er kun 2 meter, som gjør at dette ikke blir relevant for dette prosjektet.

§ 11-7 Brannseksjoner

Ikke relevant for tiltaket.

§ 11-8 Brannceller

Oppdeling i brannceller skal bidra til sikker rømning og redning, men skal også bidra til å forsinke og begrense brann- og røykspredningen slik at det ikke oppstår unødige materielle skader. Oppdeling i brannceller vil også bidra til å lette slokkearbeidet. De tre boenhetene i bygget skal være egne brannceller og skilles fra hverandre med en brannmotstand på minimum EI 30 (30 minutter).

Detaljprosjektering av branncellebegrensende vegger

For skillet mellom boenhetene i 1. og 2. etasje, er eksisterende situasjon forutsatt å være 48 x 98 mm stendere, cc 600 mm, med et lag gips mot boenheten i første etasje og et lag trekledning mot trapperommet/boenheten andre etasje. For at denne skilleveggen skal holde EI 30, er det tilstrekkelig med et lag gips på kun én av sidene, i tillegg til den eksisterende konstruksjonen. Dette iht. Gyproc og Norgips sine preaksepterte løsninger.

Det forutsettes at branncellebegrensende vegger ikke er bærende. Ta kontakt, hvis det er tvil om veggene er bærende eller ikke.

Detaljprosjektering av branncellebegrensende etasjeskiller

For etasjeskilleren mellom 1. og 2. etasje, forutsettes det 48 x 198 mm, cc 600 mm, fullisolert med lett steinull og overliggende gulvspan. Så lenge det gjøres tiltak ved hulltaking for spotter, så vil denne konstruksjonen holde en brannmotstand på REI 30, med et lag standardgips. Etasjeskilleren var helt lukket ved befaring, så det forutsettes at det ikke er andre hull eller andre type svekkelser i etasjeskilleren.

Dette iht. Norgips sine preaksepterte løsninger.

Detaljprosjektering av brannkrav til trapp

Trappa fra første etasje til boenheten i andre etasje, får krav som bærende bygningsdel og som branncellebegrensende konstruksjon, REI 30. Forkullingsberegningene gjort i dette kapitlet betrakter trappa som gran, furu eller bøk. Hvis trappa er bygd opp av hardere tresorter, som f.eks. eik, ta kontakt før arbeidene påbegynnes.

De vertikale platene mellom hvert trappetrinn, betraktes kun som branncellebegrensende konstruksjon og får ikke krav til bæreevne. Disse kan betraktes som en "sjaktvegg" og får krav til to platelag med standardgips. Disse burde plasseres på hver side av platene, men kan også plasseres kun på ene siden.

Forkullingsberegninger viser at både trappetrinn og vanger må ha tiltak for å klare brannkravet. Trappetrinnene kan kles med et lag standardgips på hver side. Det vil sannsynligvis ikke være ønskelig å bruke gips på oversiden av trinnene. I så fall kan det brukes laminatgulv eller andre gulvbelegg som har en tykkelse på minimum 8 mm og en brannklasse på C eller bedre. Ved bruk av brannklasse D (trevirke) må RIBr kontaktes først, for en ny forkullingsberegning.

Trappevangene kan kles med et lag gips eller brannmales. Detaljprosjektering av brannmaling utføres som regel av produsent, men RIBr kan også bidra med dette.

Dører og vinduer

Det blir ikke krav til brannmotstand på noen dører eller vinduer i dette tiltaket.

Sjakter

Sjakter skal ikke forringe brannmotstanden på de branncellebegrensende konstruksjonene mellom boenhetene. For gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner ved hjelp av sjakter, burde disse holde EI 30. Sjaktveggene kan være ensidige. Alternativt kan gjennomføringene tettes i den branncellebegrensende konstruksjonen i henhold til SINTEF Byggforsks datablad 520.342.

Vertikal og horisontal brannsmitte

Det blir ingen utfordringer med vertikal eller horisontal brannsmitte. Balkongdør i 2. etasjes fasade mot sørvest, har kun glassfelt på den øverste delen. Den nederste delen av balkongdøra forutsettes å ha en brannmotstand på tilnærmet likt E 30, basert på kun brannsmitte nedenfra/utenfra. Ved full overtenning i andre etasje, er det usikkert om den nederste delen av balkongdøra kan betraktes som E 30, men krav mot brannsmitte ovenfra og ned til boenheten under, blir det ikke krav om.

Brannceller over flere plan

Brannceller i boliger, kan være åpen over inntil tre plan. Det må være tilrettelagt rømningsveier fra hvert enkelt plan. Se detaljer for rømningsveier under kapitlet § 11-13 Utgang fra brannceller / § 11-14 Rømningsvei.

Brannspredning via takkonstruksjon

Ikke relevant for tiltaket.

Brannettinger

Alle tekniske gjennomføringer, som elektriske kabler, ventilasjonskanaler og VVS-rør i branncellebegrensende bygningsdel må branntettes med godkjente klassifiserte produkter som tilfredsstillir angitt brannmotstand. Utførelsen må være iht. den montasjeanvisning som er gjeldende for hvert enkelt produkt. Kabler, elektrorør, ettertrekningsrør elektro og VVS-rør som bryter brannskiller skal følge de anvisninger som er gitt i Byggforsksblad 520.342: Gjennomføringer i brannskiller.

Klasse	Eksempel på kledning/overflate
K ₂ 10 A2-s1,d0 [K1-A]	Gipsplater, Kalsiumsilikatplater.
K ₂ 10 B-s1,d0 [K1]	Sementbundne sponplater, Brannimpregnerte sponplater.
K ₂ 10 D-s2,d0 [K2]	Sponplater med minstetykkelse 12 mm, Halvharde fiberplater med minstetykkelse 11 mm, Kryssfiner med minstetykkelse 9 mm.
B-s1,d0 [In1]	Ubrennbare overflater f.eks. metall, betong, mur og puss, Malt glassfiberstri.
B-s3,d0 [Ut1]	Brannimpregnert trevirke.
D-s2,d0 [In2]	Sponplater, Fiberplater – halvharde og harde, Trepanel.
B _{roof} (t2) [Ta]	Teglstein, Betongtakstein, Skifertak, Metallplater.

§ 11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Preaksepterte ytelser for RKL 1-5 benyttes:

Kravsområde	Ytelleskrav angitt i VTEK17	Henvisning, VTEK
Overflater brannceller som ikke er rømningsvei		
Overflater på vegger og i himling/tak	D-s2, d0 [In 2]	§ 11-9, tabell 1A
Overflater i sjakter og hulrom	B-s1, d0 [In 1]	§ 11-9, tabell 1A
Utvendige overflater		
Overflater på ytterkledning	D-s3, d0 [Ut 2]	§ 11-9, tabell 1A
Isolasjonsmaterialer	A2-s1, d0 (ubrennbar)*	§ 11-9
Kledninger		
Kledning i branncellene	K210 D-s2, d0 [K2]	§ 11-9, tabell 1A
Kledning i sjakter og hulrom	K210 B-s1, d0 [K1]	§ 11-9, tabell 1A

*Isolasjonsmaterialer som ikke oppfyller kravene kan likevel brukes, forutsatt at de er fullstendig omsluttet av ubrennbare materialer, slik at de ikke bidrar i en brann.

Forutsatt at den branncellebegrensende skilleveggen er ført opp til og med takkonstruksjonen, stilles det ikke brannkrav til taktekningen.

Se eksempler på betegnelse øverst på forrige side.

§ 11-10 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal ikke svekke branncellebegrensende konstruksjoner eller bidra til brann- og røykspredning. Preaksepterte løsninger skal benyttes. Dette gjelder spesielt for vann- vann og avløpsrør for dette tiltaket.

Gjennomføringer skal tettes og beskyttes slik at brannmotstanden ved gjennomføringen er like god som konstruksjonen for øvrig.

Kabler skal trekkes gjennom plastrør for å hindre elektrisk overslag. Godkjente branntettingssystemer/ produkter skal anvendes. Eksisterende kabler, isolasjon og gjennomføringer i rømningsveier må kontrolleres av fagkyndig personell, og utbedres hvor nødvendig.

Installasjoner som ikke er dekket av det automatiske slokkeanlegget og som skal ha en funksjon under brann må ha sikker og tilfredsstillende strømtilførsel i den tid funksjonen skal fungere (30 min). Dette gjelder for eksempel de seriekoblede røykvarslerne.

Avtrekkskanal fra kjøkken må utføres med brannmotstand EI 15 A2-s1, d0. Mellom ventilator og avtrekkskanal kan det brukes fleksible kanaler. Hvis kjøkkenventilator er i tilknytning til yttervegg, kan det brukes fleksible kanaler helt til det fri.

Vann- og avløpsrør, sentralstøvsugeranlegg og lignende

Rørgjennomføringer i brannskillede konstruksjoner skal som regel, ha dokumentert brannmotstand.

Plastrør på diameter inntil 32 mm kan føres gjennom murte/støpte konstruksjoner med brannmotstand inntil klasse EI 90 A2-s1, d0 og isolerte lettvegger med brannmotstand inntil klasse EI 60 A2-s1, d0, når det tettes rundt rørene med tettemasse. Tettemasse må være klassifisert for den aktuelle bruken og ha samme brannmotstand som vegg.

Støpejernsrør med diameter inntil 110 mm kan føres gjennom murte/støpte konstruksjoner med brannmotstand inntil klasse EI 60 A2-s1, d0 når det tettes rundt rørene med tettemasse, eller støpes rundt og konstruksjonen har tykkelse min. 180 mm. Avstand til brennbart materiale fra rør som går gjennom brannklassifisert bygningsdel må være minst 250 mm. Tettemasse må være klassifisert for den aktuelle bruken og ha samme brannmotstand for vegg.

§ 11-11 Generelle krav om rømning og redning

Byggverk skal prosjekteres og utføres for rask og sikker rømning og redning. Den tiden som er tilgjengelig for rømning, skal være større enn den tiden som er nødvendig for rømning fra byggverket. Brannceller skal utformes og innredes slik at varsling, rømning og redning kan skje på en rask og effektiv måte.

§ 11-12 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

Seriekoblede røykvarslere

For dette bygget blir det ikke krav til brannalarmanlegg, kun seriekoblede røykvarslere. Røykvarslerne skal være seriekoblet i alle tre boenhetene. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup. Røykvarslerne i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og teknisk rom. Det må være minst en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom, soverom og takaltaner når mellomliggende dører er lukket.

Det skal dokumenteres at røykvarslere oppfyller en av punktene nedenfor:

- NS-EN 14604 Røykvarslere
- Detektorer i samsvar med NS-EN 54-7 og lyd giver i samsvar med NS-EN 14604 Røykvarslere.

Automatisk slokkeanlegg

Ikke relevant for dette tiltaket.

§ 11-13 Utgang fra brannceller / § 11-14 Rømningsvei

Fra branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

Fri bredde på dør skal være 0,9 m med modulmål 10 M for utvendig karm. Fri høyde skal være 2 m.

Alle branncellene i bygget har rømning direkte til det fri, i tillegg til rømningsvinduer. For andre etasjen, vil balkongdøren være sidestilt med rømningsvindu.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Alle rom for varig opphold burde ha rømning via vindu eller balkong.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

§ 11-16 Tilrettelegging for manuell slokking

Preaksepterte ytelser benyttes. Hver branncelle i risikoklasse 4, må enten ha håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker til alle steder. Dette kommer i tillegg til det automatiske slokkeanlegget.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på min. 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på min. 9 liter eller på min. 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A etter *NS-EN 3-7 Brannmaterieell – Håndslukkere Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder*.

Eventuelle brannslanger skal ikke være lengre enn 30 m ved fullt uttrekk og skal ikke monteres i rømningsvei, da brannslanger inn i tilliggende brannceller vil kunne holde selvlukkende dører i åpen tilstand.

§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap

Lørenskog brannstasjon ligger 3,3 km fra tiltaket, så responstiden er forventet å være innenfor 10 minutter, som er dimensjoneringskriteriet.

Oppstillingsplass for brannvesenet vil være i gata, rett utenfor eiendommens gårdsplass.

Hulrom må være tilgjengelig for inspeksjon. Tilgjengeligheten kan sikres med luker i topp og bunn av sjakten. Lukene må ikke svekke sjaktveggenes brannmotstand. Det blir ikke krav til tilgjengelighet til hulrom over nedforet himling.

Installasjoner og anlegg

§ 15 -1 Generelle krav til varme- og kuldeinstallasjon

Ildsted skal være forskriftsmessig installert iht. HO 2/2003 fyringsanlegg.
Ildsted skal særskilt prosjekteres.

§ 15 – 3 RØKKANALER OG SKORSTEN

Røkkkanaler og skorsten skal være iht HO 2/2003 fyringsanlegg.

Herunder:

- tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot
- høyde på skorsten over tak
- tetting og avstand til brennbare bygningsdeler

Branntekniske betegnelser

- **R** - lastbærende funksjon
- **E** - integritet
- **I** - isolasjon
- **M** - mekanisk motstand

Underklasser for R, E, I og M:

- **S_m** - røykthet ved varm (200°C) røyk (dører og luker)
- **S_a** - røykthet ved kald (20°C) røyk (dører og luker)
- **W** - evne til å redusere varmestråling
- **C** - selvlukkende (dører og luker) NS-EN 14600, CO – C5 etter robusthet

Materialers egenskaper ved brannpåvirkning:

- **A1** - ubrennbart materiale, eks. betong
- **A2** - begrenset brennbart materiale, eks. gips
- **B** - overtenning må ikke inntreffe (20 min), eks brannimpr. tre
- **C** - overtenning må ikke inntreffe (20 min)
- **D** - overtenning må ikke inntreffe (2 min), trevirke
- **E** - krav til begrenset antenelighet, eks. skumplast
- **F** - ingen krav, skumplast

Tilleggsklasser for A2, B, C og D:

- **s1** - svært begrenset røykproduksjon
- **s2** - begrenset røykproduksjon
- **s3** - ingen krav til røykproduksjon
- **d0** - ingen brennende dråper / partikler
- **d1** - begrenset mengde brennende dråper / partikler
- **d2** - ikke krav til brennende dråper / partikler

Klasse E kan kombineres med d2:

- **Kledning**
k2 10 i kombinasjon med A2-s1,d0, B-s1,d0 og D-s2,d0
- **Gulvbelegg**
A1_{fl}, A2_{fl}, B_{fl}, C_{fl} og E_{fl} sammen med s1 og s2
- **Tak**
B_{ROOF} (t2)
- **Isolasjon**
Generelt: A2-s1,d0,
Rør og kanalisolasjon: P I (ubrennbar), P II og PIII (brennbar)

Notat – brannteknisk vurdering

FIRESAFE /

SAGDALSVEIEN 41, STRØMMEN

OPPDRA	Brannteknisk vurdering	PROSJEKTNUMMER:	233775
EIENDOM/BYGGESTED		DATO:	26.09.2023
ADRESSE	Sagdalsveien 41	OPPDRA	Claims Link AS
POSTNR./STED	2010 Strømmen	GNR./BNR.	79/110
UTARBEIDET AV:	Malin Danielsen		
KONTROLLERT AV:	Erlend Hansen		
REVISJON:	-		

1 BAKGRUNN FOR OPPDRAGET

Firesafe AS er engasjert av Claims Link AS for å vurdere branntekniske utfordringer og løsninger for boenheter i en tomanns bolig i Sagdalsveien 41 i Strømmen.

2 GRUNNLAG, FORUTSETNINGER OG AVGRENSNINGER

Det er ikke gjennomført befaring på eiendommen, slik at vår vurdering er kun basert på bilder og informasjon i rapportene som er mottatt.

Mottatt underlag er som følger:

- Rapport fra Lillestrøm Byggteknikk av 1. desember 2022
- Rapport fra Takstgruppen av 10. februar 2023

Dette notatet er kun ment som rådgivning og er ikke underlagt ansvarsrett.

3 FIRESAFE AS – GODKJENNELSER OG KOMPETANSE

3.1 Godkjenninger

Firesafe AS har sentral godkjenning som ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjektering, ansvarlig utførende og ansvarlig kontroll av utførelse i tiltaksklasse 3, brannsikkerhet. Tiltaksklasse 3 er den høyeste tiltaksklassen, som omfatter oppgaver med stor kompleksitet og vanskelighetsgrad, eller middels kompleksitet og vanskelighetsgrad der feil og mangler kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

3.2 Kompetanse

Dette branntekniske notatet er utført og kontrollert av branningeniører med mastergrad innen brannsikkerhet. Malin Danielsen har fire års arbeidserfaring som branningeniør og Erlend Hansen har ca. 20 års arbeidserfaring som branningeniør i interkommunalt brannvesen og privat konsulentvirksomhet. Erlend Hansen har vært sakkyndig vitne i en rekke saker som omhandler tvister rundt branntekniske forhold og flere vurderinger av brannårsak/-forløp, samt vært fagkyndig meddommer.

4 VURDERING

4.1 Orientering om eiendommen

Sagdalsveien 41 er en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 med to tellende etasjer og uinnredet kjeller og som senere ble tilbygget i 1982. I 2018 ble kjeller bruksendret til varig opphold, samt det ble foretatt en endring i fasade med nytt inngangsparti med separate innganger for boenhetene.

4.2 Branncellebegrensende og bærende konstruksjoner

Fra rapporten til Lillestrøm Byggteknikk fremkommer det at boligen har hoveddel i kjeller som følge av bruksendringen i 2018, og dermed er det blitt tre tellende etasjer. I veiledningen til TEK 17 er følgende unntak gitt: «*Boligbygning i risikoklasse 4 med tre etasjer, kan oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng, uten å måtte rømme via trapp eller trapperom til terreng.*» Fra plantegninger i mottatte rapporter fremkommer det at boenheten i 2. etasje har egen inngang som er skilt med branncellebegrensende konstruksjoner fra boenheten i 1. etasje. Det vil si at inngangen/trapperommet inngår i samme branncelle som boenheten i 2. etasje. I prinsippet vil da boenheten være utført som en åpen branncelle over to plan med utgang på terreng i 1. etasje. På bakgrunn av dette vil bygget plasseres i brannklasse 1 iht. preaksepterte ytelser. Dette forutsetter at brannskiller mellom boenhetene utbedres til å tilfredsstille en brannmotstand i minst 30 minutter.

For denne saken kan Firesafe AS være ansvarlig for brannteknisk prosjektering, som omfatter de branntekniske endringene fra byggesaken i 2018, slik at det er i tråd med gjeldende regelverk. Firesafe AS har bistått med brannteknisk prosjektering i flere lignende saker, der det er utført tiltak som ikke er omsøkt eller er brannprosjektert. Kostnader for prosjektering og omsøking av tiltakene vil ligge i størrelsesorden 50 000,- eks. mva. kommunale søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til tiltakshaver. Firesafe AS ønsker ikke å ta på seg rollen som ansvarlig søker, da dette tiltaket vil være for omfattende og involvere flere fag. Det er heller ikke et ønske om å stå ansvarlig for utførelsen av arbeidet dersom vi utfører den branntekniske prosjekteringen. Årsaken til dette er at Firesafe AS ønsker en uavhengighet mellom den branntekniske prosjekteringen og utførelsen av arbeidet.

4.2.1 Trappeløp

I rapportene er det beskrevet at trappen til andre etasje er en isolert tretrapp som danner brannskille mellom boenhetene. Trappen kan isoleres på undersiden og det kan eksempelvis legges på ett lag med 13 mm normalgips, for at konstruksjonen skal tilfredsstille REI 30. I tillegg må alle skjøter og tilslutninger brannfuges.

Kostnadsestimat for utbedring vil ligge i størrelsesorden ca. kr. 10 000,-

4.2.2 Brannskille mellom boenhetene i trapperom

I rapporten til Lillestrøm byggteknikk er det beskrevet at det ble gitt ett-trinns godkjenning med tiltaket «*oppført brannvegg i trapperom mellom boenhetene*». Videre er det beskrevet at ifølge byggesaken er det prosjektert en brannvegg med brannmotstand tilsvarende brannklasse 1. Brannskille mellom boenhetene vil være ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk, ettersom bygget preakseptert kan plasseres i brannklasse 1, som krever en brannmotstand i minst 30 minutter. Som nevnt har ikke Firesafe vært på befaring eller fått dokumentasjon på faktisk oppbygging av vegg. En veggkonstruksjon med 30 minutter brannmotstand er normalt en forholdsvis enkel konstruksjon, men at det eventuelt må verifiseres/dokumenteres at faktisk oppbygging er en tilfredsstillende 30 minutters brannteknisk konstruksjon.

4.2.3 Etasjeskiller

Fra illustrasjon 4 i rapporten til Lillestrøm byggteknikk fremkommer det at etasjeskillet mot overliggende boenhet er utført med ett lag normalgips, samt at innfelte downlights og elektriske koblingsbokser over gipshimlingen ikke er beskyttet og perforerer dermed det beskyttende gipslaget til at etasjeskillet ikke får den tiltenkte brannmotstanden. For å utbedre etasjeskillet mellom boenhetene kan hele gipshimlingen i taket tas ned, og videre må eksisterende isolasjon festes for å unngå at denne faller ned ved en brann der gipslaget blir brent bort. Dersom isolasjonen er fastholdt kan det som et alternativ etableres brannklassifiserte bokser⁽⁵⁾ som er fleksible og kan monteres fra underside opp gjennom hullet til downlighten. Dette forutsetter at elektro og eventuelt ventilasjon ikke har noen innvendinger på at det ikke er nødvendig å fjerne gipshimlingen for å utføre sitt arbeid. Dersom gipshimlingen må fjernes pga. nødvendige utbedringer, kan det i brannskille mot 2. etasje monteres på ett lag 13 mm normalgips utenpå

bjelkelaget, slik at det tilfredsstillter brannmotstand REI 30, vil det ikke være nødvendig med klassifiserte bokser for downlights. Elektriske føringer må omlegges slik at de er tilgjengelige for vedlikehold uten å måtte rive/åpne taket. Videre monteres det lydbøyler og gipshimling som brannfuges i alle skjøter og tilslutninger. I rapporten til Lillestrøm byggteknikk er det beskrevet at toalett i boenheten i 2. etasje er flyttet til motsatt vegg i rommet. Alle gjennomføringer i branncellebegrensende skiller må tettes med godkjente løsninger.

Kostnader forbundet med løsningen vil for det meste omfattende tiltaket innebære:

- Riving av ca. 100 m² eksisterende perforert gipshimling 2 mann tre dager á kr. 800,-: ca. kr. 40 000,- inklusive tildekking og frakobling av elektrisk
- Gipslag som sparkles og fuges og monteres på bjelkelag 2 mann to arbeidsuker á kr. 800,-: ca. kr. 130 000,-.
- Listverk og diverse elektroarbeid, puss og maling: ca. kr. 50 000,-.

5 KONKLUSJON

Basert på beskrivelser og bilder i mottatte rapporter er det branntekniske mangler knyttet til brannmotstand for etasjeskillere, samt brannskille i trappeløp mellom boenhetene. Kravet er at hver boenhet skal utgjøre egen branncelle, og brannmotstanden mellom hver boenhet skal ikke være mindre enn 30 minutter. Det må påregnes at nevnte brannskiller må utbedres for å sikre at brannskillene blir ivaretatt i henhold til gjeldende preaksepterte ytelser.

Utført av:

Malin Danielsen

Malin Danielsen
Branningeniør

Kontrollert av:

Erlend Hansen

Erlend Hansen
Senioringeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 94018002, e-post Erlend.Hansen@firesafe.no eller Firesafe sentralbord 22 72 20 20.

6 REFERANSER

- 1) Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 19. juni 2017 nr. 840. (TEK17)
- 2) Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, VTEK17
- 3) Rapport med utredning av feil, mangler og avvik fra byggesak, utførelse og salgsoppgave fra Lillestrøm Byggteknikk av 1. desember 2022
- 4) Befaringsrapport fra Takstgruppen av 10. februar 2023
- 5) <https://www.essve.com/globalassets/import-resources/1114188.pdf>

Befaringsrapport

Deres ref.	E2028953			
Oppdragsgiver	Claims Link			
Rekvirert	08.02.2022			
Besiktiget	25.02.2022			
Rapportdato	18.03.2022			
Eier	[REDACTED]			
Adresse	Sagdalsveien 41, 2010 Strømmen Seksjon nr. 1.			
Overtatt dato	April 2019			
Kontaktperson	Advokat Charlotte Enger charlotte.egner@claimslink.no			
Person(er) til stede og rolle	Navn	Rolle	Mobil	E-post
	Kamil Kulis	Takstingeniør / Byggmester	93019932	kamil@takstgruppen.as
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Pål Brun-Hansen	El-takstmann	40407404	pbh@elkompetanse.no

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold. Rapporten er basert på en visuell befaring, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumenter. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til skyldspørsmålet.

TAKSTMANNES ROLLE OG KOMPETANSE

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Dokumenter/kilder	Dato
Salgsprospekt fra megler.	
Egenerklæring fra selger.	17.01.2019
Tilstandsrapport utarbeidet av Gunnar Mårdalen	23.01.2019
Befaringsrapport utarbeidet av Marcus Sori Halvorsen	29.09.2021
Rapport utarbeidet av Tore Snilsberg Rønningen	14.12.2021

	RAPPORTSAMMENDRAG	Sum inkl. mva.
0	<p>Horisontaldelt tomannsbolig over 3 plan pluss loft. Byggeår: 1960 Tilbygg: 1980 Bruksendring/fasadeendring: 2018</p>	
1	<p>Svikt i bærende konstruksjon over inngangsparti.</p> <p>Årsaken til skjevheter og skader på takoverbygg og utvendig trapp er svikt i fundamenter og svikt i bærende konstruksjon som følge av ufagmessig utførelse. Det er avvik fra forskriftskrav og preaksepterte løsninger i Byggforskserien. Forholdet må utbedres.</p>	112 286,56,-
2	<p>Feil på bærende konstruksjon under terrasse.</p> <p>Årsaken til skjevheter på trapp og mindre skjevheter/ujevnheter på terrasse mot sør i 1. Etasje er svikt i fundamenter og svikt i bærende konstruksjon som følge av ufagmessig utførelse. Det er avvik fra forskriftskrav og preaksepterte løsninger i Byggforskserien. Forholdet må utbedres.</p>	95 042,84,-
3	<p>Utvendig panel/kledning.</p> <p>Årsaken til sprekker, avflassing av maling og råteskader i kledning på deler av fasade er inntrengning av fukt som følge av dårlig vedlikehold og ufagmessig utførelse. Det er avvik fra preaksepterte løsninger i Byggforskserien. Forholdet må utbedres for å unngå utvikling av skader over tid.</p>	314 140,13,-
4	<p>Tilbygg/bjelkelag under soverom.</p> <p>Utførelse av stubbeloftsplater fremstår ikke som fagmessig utført. Det er synlige sprekker og utettheter som kan føre til kondensering samt inntrengning av gnagere. Dette er avvik fra preaksepterte løsninger i Byggforskserien. Forholdet bør utbedres for å unngå skader.</p>	15 010,77,-
5	<p>Feil utførelse av utvendig isolasjon på kjellermur.</p> <p>Utførelse av utvendig isolering av grunnmur over terreng under terrassen mot sør og under trappen ved inngangspartiet fremstår som mangelfull. Det er avvik fra preaksepterte løsninger i Byggforskserien. Forholdet bør utbedres for å opprettholde normal levetid og unngå skader.</p>	27 781,93,-
6	<p>Sprekker i fuger på veggflis i dusjsone.</p> <p>Skadeårsaken er mest sannsynlig svinnspenninger som følge av feil ved utførelse av fuging. Forholdet bør utbedres av hensyn til estetikk.</p>	5813,72,-

7	<p>Avvik på lyd- og brannisolering mellom boenhetene.</p> <p>Årsaken til sjenerende lyd fra naboenheten er manglende utførelse av brann- og lydisolering mellom boenhetene. Det er avvik fra forskriftskrav. Forholdet må utbedres.</p>	526 617,44,-
8	<p>Sprekker i lyskasse utenfor kjøkkenvindu til sokkelleilighet.</p> <p>Årsaken til sprekkdannelse og skader på Lecamur ved lyskasse er jordpress/telehiv som følge av manglene bruk av drenerende masser og fuktsikring på utsiden av muren. Det er avvik fra preaksepterte løsninger i Byggforskserien. Forholdet bør utbedres for å unngå utvikling av skader over tid.</p>	21 213,22,-
9	<p>Sprekker i grunnmur under tilbygg.</p> <p>Årsaken til sprekker og skader i murpussen er mest sannsynlig manglende bevegelsesfuger mellom to tilstøtende murkonstruksjoner. Forholdet bør utbedres for å unngå utvikling av skader over tid.</p>	17 143,12,-
10	<p>Søppelfylling i hagen bak huset.</p> <p>Deponering og nedgraving av byggeavfall på privat grunn er forbudt i henhold til Forurensningsloven §28- Forbud mot forsøpling. Dette er å anse som ulovlig avfallsplass. Forholdet må utbedres.</p>	351 137,19,-
11	<p>Utett ytterdør</p> <p>Hovedårsaken til utettheter er mest sannsynlig unøyaktig montering av dørkarm og dørblad, men det er normalt at nye dører og vinduer må etterjusteres 2-8 år etter montering. Forholdet bør utbedres. Dette er å anse som en del av normalt vedlikehold.</p>	92 61,02,-
12	<p>Avvik på elektrisk anlegg.</p> <p>Oppdraget er begrenset til vurdering av kostnader for bygningsmessige tiltak i forbindelse med utbedring av avvik på el-anlegg ved sikringsskap og avvik ved gulvvarme i kjeller.</p>	151 938,59,-
	TOTAL SUM UTBEDRING INKL. MVA.	1 648 386,53,-

1. Svikt i bærende konstruksjon over inngangsparti.

Påberopte forhold

Ca. 1-1,5 år etter overtakelse begynte kjøper å merke at den utvendige trappen begynte å bli ustødig. Når han kom kjørende en dag oppdaget han at taket over inngangspartiet hadde synlige skjevheter. Etter nærmere inspeksjon oppdaget han en sprekk mellom taket og ytterveggen. Etter gjennomgang av bildene fra tidligere salg kunne han se at det opprinnelig var 2 stk søyler som understøttet takkonstruksjonen på begge sider av trappen. Forholdet ble reklamert mot selger. Naboen fra 2. Etasje reklamerte også ifølge kjøper.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Opprinnelig var huset oppført med en inngangsdør/hoveddør, utvendig trapp av prefabrikkert betongelement og takoverbygg med pulttak.

I forbindelse med bruksendring av kjeller fasadeendring som ble utført i 2018 ble det etablert ny utetrapp av impregnert tre.

Seksjon 2 disponerer 1. Etasje og kjeller inkludert terrasse i 1.Etasje.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Årsaken til skjevheter og skader på takoverbygg og utvendig trapp er svikt i fundamenter og svikt i bærende konstruksjon som følge av ufagmessig utførelse.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

1. 1. Manglende utførelse av fundamenter og manglende sikring mot frost.

Den utvendige trappen er utført som plassbygd konstruksjon med vanger og trappetrinn av impregnert tre.

Ved befaring og inspeksjon via luke på siden av trappen registrerte jeg at trappen er oppført på telefarlig grunn av jord- og leirmasse og er fundamentert på underlag av treklosser.

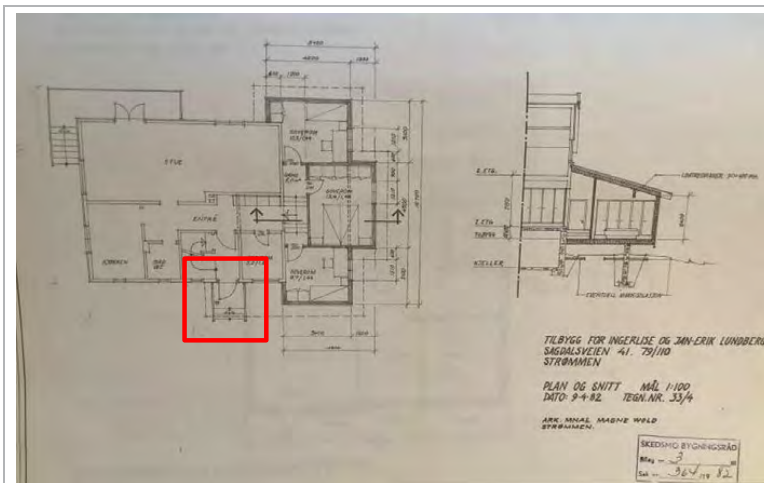
Her mangler det nødvendige fundamenter oppført på stabile masser med nødvendig sikring mot frost. I tillegg heller terrenget inn mot bygget istedenfor vekk fra bygget som gjør at overvannet renner inn mot bygget og øker fare for bevegelser og setninger i grunnen.

I forbindelse med frost- og temperaturendringer (telehiv) samt bruken av trappen har det over oppstått bevegelser og setninger på trappen.

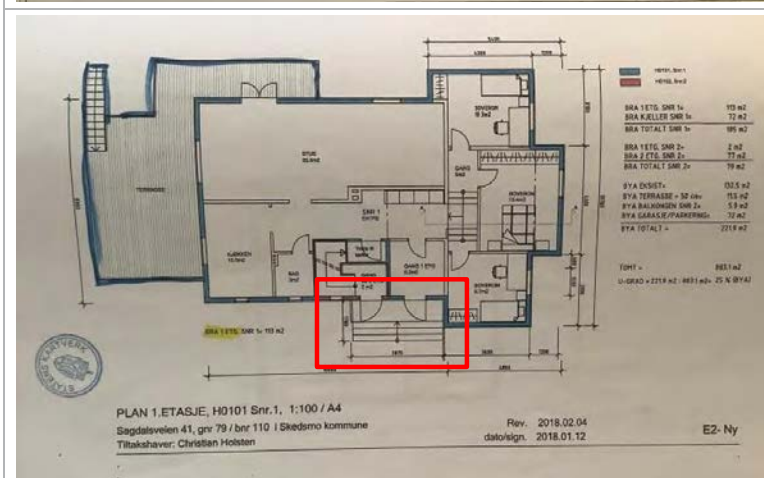
1.2. Manglende bæring for takoverbygg.

Takoverbygget er utført som pulttak med taktekking av metallplater.

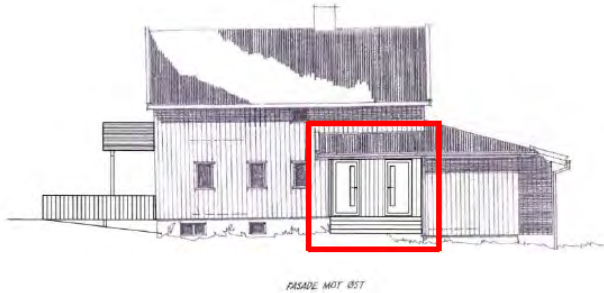
Konstruksjonen er forankret til ytterveggen og det er satt opp en levegg mot sør.
 Mot nord hviler deler lastene på ytterveggen ved tilbygget. Mot sør ved leveggen og inngangsdøren hviler deler av lastene på 2 taksperrer som innfelt i ytterveggen.
 Ved befaring var taksperrene understøttet med støttebein. Disse ble ifølge kjøper ble satt opp som midlertidig sikring etter at skjevheter og skader ble oppdaget.
 Ut ifra bildene fra tidligere salgsoppgave og rapport til Sori ser det ut som at taket opprinnelig hadde 2 stk søyler plassert på hver side mellom trappen og taksperrene. Disse søylene ble mest sannsynlig fjernet i forbindelse med endringer som ble utført i 2018. Det er synlige skjevheter/svikt på taksperrene og sprekk mellom vindski og yttervegg.
 Fjerning av opprinnelig bæring (søyler) som understøttet takkonstruksjonen mot sør er årsaken svikt i konstruksjonen med påfølgende deformasjon, skjevheter og sprekker mellom taket og ytterveggen.



Plantegning fra 1982 som viser inngangsparti med 1 dør og opprinnelig trapp.



Plantegning fra 2018 som viser nytt inngangsparti med 2 dører og utvidet trapp.



VY FASADE ØST 1:100 / A4
Sagstovsveien 41, gnr 79 / bnr 110 i Skedsmo kommune
Tilraskshaver: Christian Holsten
dato/sign. 2018.01.12 E6-Ny

Fasadetegning fra 2018 som viser nytt inngangsparti.



Bilde som viser feil fall på terreng, manglende bruk av telefrie masser, ustabile og stedvis manglende fundamenter av treklosser.



Bilde som viser feil fall på terreng, manglende bruk av telefrie masser samt ustabile fundamenter av treklosser.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Fasadeendring er byggemeldt i 2018. Teknisk forskrift TEK2017 legges til grunn som referansenivå.

Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet

§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet

Byggverket skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.

Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet

§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(1) Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillt.

[Veiledning til første ledd](#) ▾

(2) Byggverket skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.

[Veiledning til annet ledd](#) ▾

(3) Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet, herunder grunnforhold og sikringstiltak under utførelse og i endelig tilstand, kan oppfylles ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurokode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999, med tilhørende nasjonale tillegg.

[Veiledning til tredje ledd](#) ▾

Det er avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien 521.811 «Telesikring av uoppvarmede bygninger og konstruksjoner» utgitt i 2010 legges til grunn som referansenivå.

11 Telehiv

Frost i telefarlig grunn kan føre til betydelig telehiv, som kan gi skader på bygningskonstruksjoner. Man må regne med at jordmasser er telefarlige med mindre annet er påvist ved kornfordelingsanalyse, se Byggedetaljer 511.101. Hvis grunnen ikke er telefarlig, for eksempel ved sprengsteinsfylling på fjell, kreves ingen spesielle tiltak.

12 Sikring mot telehiv

Telesikringen består av varmeisolasjon og et underliggende lag av telesikre masser. Det hindrer frost i den telefarlige grunnen under konstruksjonen, se fig. 12. Fundamenterer man med telesikre masser ned til frostoffri dybde, kan man sløyfe isolasjonsmateriale.

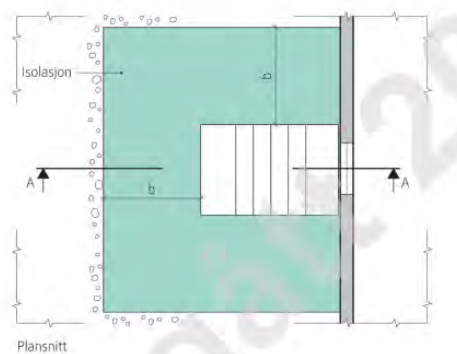
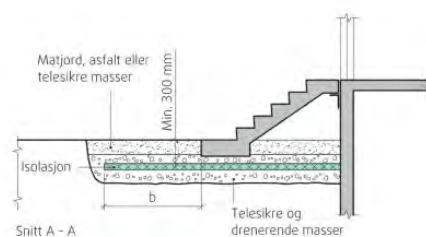


Fig. 443
 Eksempel på telesikring av utvendig trapp

Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Setninger og skader på konstruksjonen, risiko for sammenbrudd og risiko for sikkerhet av personer og husdyr.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/bedre enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
- Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvækkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvækkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssviki)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvækkelser.

Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert. Det er ikke gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Bygget er oppført i 1960 og er med det ca. 59 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningdeler fra byggeår. Boligen er pusset opp i 2018 og fremstår med god standard.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bygningdeler som er gitt TG2 og 3.

Yttervegger TG 2.

Takkonstruksjoner TG 2.

Vinduer i 1 etg. TG 2.

Standard:	<p>Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.</p> <p>Et eldre hus fra ca 1960 og pusset opp i 2018 uansett har man ikke dagens standard mht nye tekniske forskrifter.</p> <p>Boligen er tidsriktig og moderne i lyse og trivelige farger, samt med en god planløsning. Det er god standard over innredninger, overflater, kjøkken, bad og utstyr.</p>
Om tomten:	<p>Opparbeidet med terrasse, garasje, biloppstillingsplasser, oppfylt tomt i bakkant av boligen, plen. Snødekte forhold.</p>


Uteareal

Hele tomten er blitt rettet opp og det er lagt ferdigplen og ny grus på hele tomte
 Ny utebelysning og ny terrasse (det er egen "skjult" dør til under terrasse for lagring)
 Ny drenering
 "Hoved" stoppekran i hagen er byttet
 Stakekum for kloakk er byttet


Takkonstruksjon - Tomannsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsar. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner, antatt plassbygget konstruksjoner med prefabrikerte takstoler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen holder forventet standard i forhold til alder, bruk og forventet levetid og gir et normalt godt inntrykk. TG satt ut fra alder på konstruksjoner. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under oppsøring.	TG: 2 

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen holder forventet standard i forhold til alder, bruk og forventet levetid og gir et normalt godt inntrykk. TG satt ut fra alder på stamme.	TG: 2 

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

Forholdet med svikt og setningsskader som følge av ufagmessig utførelse er ikke påregnelig. Utetrapp og takoverbygg ser ikke ut til å være kommentert/vurdert i tilstandsrapporten. Setningsskader og svikt på bærende konstruksjoner gir normalt TG2 eller TG3 ved tilstandsvurdering etter NS3424.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann.



Bilde fra Google Mapps tatt i september 2020.

Skjevheter på takoverbygget og trappen er godt synlige.



Utklipp fra salgsoppgave.
Skjevheter/setninger på takoverbygg og levegg er synlige.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for bjelkelag av tre 80 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for bærende konstruksjon av tre 80 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
	Bindingsverk av tre	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Skadeomfang

Manglende sikring mot frost under trappen ca. 8 kvm.

Manglende bæring/søyler for takoverbygg 2 stk.

Skjevheter og deformasjoner på tretrapp 4,6 kvm.

Skjevheter/setninger og sprekker på takoverbygg.



Bilde som viser setninger
takoverbygg mot sør.



Synlige skjevheter på trapp og
levegg.



Bilde som viser 2 stk. taksperer som er midlertidig understøttet med støttebein.

Opprinnelig var taket understøttet med 2 stk. søyler plassert på betongtrapp. Disse søylene ble mest sannsynlig fjernet i forbindelse med endringer utført i 2018.



Bilde fra tidligere salgsannonse på Eiendomsverdi.no som viser opprinnelige søyler mellom betongtrapp og bærebjelkene oppunder taket.



Bilde fra tidligere salgsannonse på Eiendomsverdi.no som viser opprinnelige søyler mellom betongtrapp og bærebjelkene oppunder taket.



Store skjevheter/setninger på levegg.



Synlig sprekk mellom vindski og yttervegg mot sør.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Tømrerarbeid			RS	1,00	29 415,75	29 415,75
1		Etablering av midlertidig bæring oppunder taket.	stk	4,00	590,45	2 361,80
2		De- og remontering av trapp.	m2	4,60	2 741,35	12 610,21
3		Etablering av 2 stk. nye søyler inkluderer nødvendige fundamenter på ferdigkomprimert og isolert underlag	stk	2,00	4 321,80	8 643,60
4		De- og remontering, justering/oppretting og utbedring av innfestning på deler av takkonstruksjonen.	m2	4,60	1 260,90	5 800,14
Grunnarbeider			RS	1,00	38 965,40	38 965,40
5		Utskifting av masser inkludert avretting, komprimering og sikring mot frost.	m3	6,00	2 870,68	17 224,05
6		Planering av terreng inkludert utlegging av 5 cm pukk, matjord og ferdigplen	m2	10,00	374,14	3 741,35
7		Transport av nye masser og bortkjøring av overskudsmasse	RS	1,00	8 000,00	8 000,00
8		Leie og transport av gravemaskin	RS	1,00	10 000,00	10 000,00
Malerarbeid			RS	1,00	8 224,05	8 224,05
9		Vask og maling/beisning av takoverbygg/inngangspartiet	m2	30,00	274,14	8 224,05
Rigg og drift			RS	1,00	13 224,05	13 224,05
10		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	7 902,25	7 902,25
11		Håndtering av avfall	RS	1,00	5 321,80	5 321,80
					Sum eks. mva	89 829,25
					Mva	22 457,31
					Sum inkl. mva	112 286,56

2. Feil på bærende konstruksjon under terrasse.

Påberopte forhold

I andre halvdel av 2020 oppdaget kjøper sprekker på søylene fra balkongen i 2. Etasje. Deretter varslert han naboen som har ansvaret for balkongen og saken ble meldt inn til naboens forsikringsselskap. I forbindelse med besøk av takstmann ble det oppdaget setninger på balkong samt feil ved terrassen i 1. Etasje.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Fasadeendring inkludert ny terrasse i 1. Etasje mot sør og balkong i 2. Etasje ble utført i 2018.

Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av impregnert tre og søylefundamenter av betong.

Seksjon 2 disponerer terrasse i 1. Etasje.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Årsaken til skjevheter på trapp og mindre skjevheter/ujevnheter på terrasse mot sør i 1. Etasje er svikt i fundamenter og svikt i bærende konstruksjon som følge av ufagmessig utførelse.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

2.1 Manglende utførelse av fundamenter og manglende sikring mot frost ved trapp mot øst.

Tretrappen mot øst er utført i trekonstruksjon med vanger og trappetrinn i impregnert tre og direkte fundamentering på telefarlig grunn av plen og matjord. Her mangler det stabile fundamenter og nødvendig sikring mot frost. Fukt- og temperaturendringer i bakken (televiv) har ført til setninger og synlige skjevheter. I tillegg til skjevheter mangler det rekkverk på begge sider av trappen.

2.2 Manglende bæring og manglende sikring mot frost ved fundamentene under terrassen i 1. Etasje.

Terrassen er bygd med bjelkelag av tre med 48x148 mm bjelker og søylefundamenter av betong.

Fundamentene er gravd ned i grunnen bestående av stedlige jord- og leirmasser.

Ved befaring registrerte jeg at enkelte av gulvbjelkene mangler nødvendig understøttelse/bæring med opplegg på fundamentene. Hele bæresystemet fremstår som tilfeldig og ikke godt gjennomtenkt. Her burde det vært etablert 3 stk. hoved bæring med bjelker plassert på tvers av selve gulvbjelkene. På den måten kunne det vært færre søylefundamenter, men allikevel nok bæring for hele bjelkelaget.

Medvirkende årsaken er også setninger under enkelte søylefundamentene. Flere av

søylefundamentene har synlige skjevheter som mest sannsynlig skyldes fukt- og

temperaturendringer (televiv) Ved en av fundamentene som i tillegg bærer søyle for balkongen i 2.

Etasje er det montert nedløp for takvann fra balkongen. Her er det synlig at takvannet har gravd ut noe av massen og bidratt til setningen under fundamentene.

Siden lastene fra balkongen hviler delvis på terrassen i 1. Etasje har dette ført til punkt press og dannelse av ujevnheter på terrassegulvet.

Manglende bæring under enkelte gulvbjelkene og svikt i fundamentene har ført til dannelse av mindre ujevnheter på terrassegulvet. Ujevnhetene som er målt ved befaring ved bruk av vater var ca. +5/10 mm målt på 1,2 lengde meter. Dette er ikke store avvik og heller ikke uvanlig på utvendige terrasser av tre.



Trapp mot øst.
 Synlige skjevheter og manglende rekkverk.



Trapp mot øst.
 Synlige skjevheter og manglende rekkverk.

Trappen er fundamentert på telefarlig grunn / plen med møtjord.



Terrasse i 1. Etasje:
Mindre ujevnheter/fall mot søylene fra
balkongen i 2. Etasje.



Terrasse i 1. Etasje:
Mindre ujevnheter/fall mot søylene fra
balkongen i 2. Etasje.



Terrasse i 1. Etasje:
Tilnærmet ingen avvik flere steder.



Terrasse i 1. Etasje:
Tilnærmet ingen avvik flere steder.



Terrasse i 1. Etasje:
Tilnærmet ingen avvik flere steder.



Terrasse i 1. Etasje:
Ingen avvik ved trapp mot vest.



Terrasse i 1. Etasje:
Mindre ujevnheter enkelte steder.



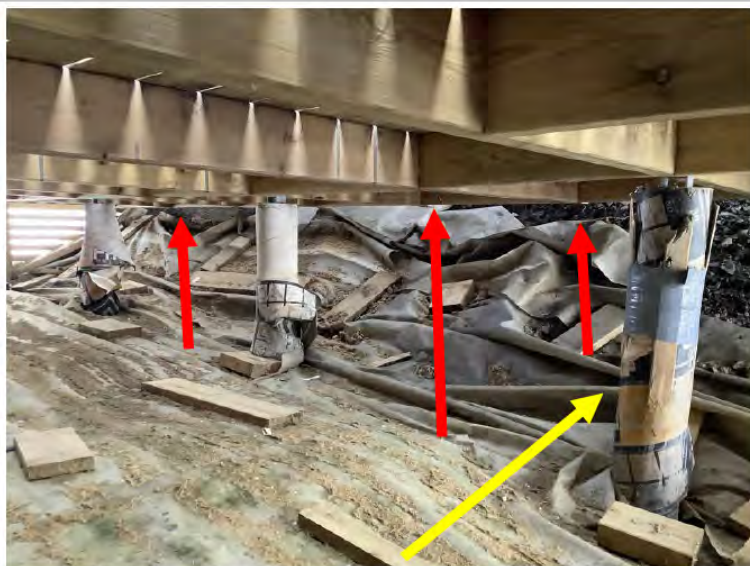
Terrasse i 1. Etasje:
Mindre ujevnheter enkelte steder.



Terrasse i 1. Etasje:
Mindre ujevnheter enkelte steder.



Noe større setningsskader/skjevheter
på balkongen til naboen.



Bilde som viser søylefundamenter og bjelkelag under terrassen.

Markering med gult viser synlige skjevheter på søylefundamenter som mest sannsynlig skyldes frost- og temperaturendringer (telehiv)

Markering med rødt viser manglende bæring under enkelte gulvbjelkene.



Bilde som viser manglende opplegg på fundament under bjelkelaget.



Taknedløp fra balkong i 2. Etasje er avsluttet inntil fundamentet.

Takannet vasker ut massen og bidrar til større setninger og bevegelser i grunnen.



Takannet vasker ut masse og bidrar til større setninger og bevegelser i grunnen.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Fasadeendring inkludert oppføring av terrasse og balkong mot sør ble byggemeldt i 2018.

Teknisk forskrift TEK2017 legges til grunn som referansenivå.

Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet

§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet

Byggverket skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.

Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet

§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(1) Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillt.

[Veiledning til første ledd](#) ▾

(2) Byggverket skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.

[Veiledning til annet ledd](#) ▾

(3) Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet, herunder grunnforhold og sikringstiltak under utførelse og i endelig tilstand, kan oppfylles ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurokode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999, med tilhørende nasjonale tillegg.

[Veiledning til tredje ledd](#) ▾

II Inngangsparti, sikkerhet i bruk, kommunikasjonsvei, rom og lignende

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(1) Balkonger, terrasser og lignende skal ha tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet.

[Veiledning til første ledd](#) ▾

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med **rekkverk**, jf. § 12-15.

[Veiledning til annet ledd](#) ▾

Det er avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien 517.111 «Terrasser på terreng» legges til grunn som referansenivå.

517.111 Treterrasser på terreng

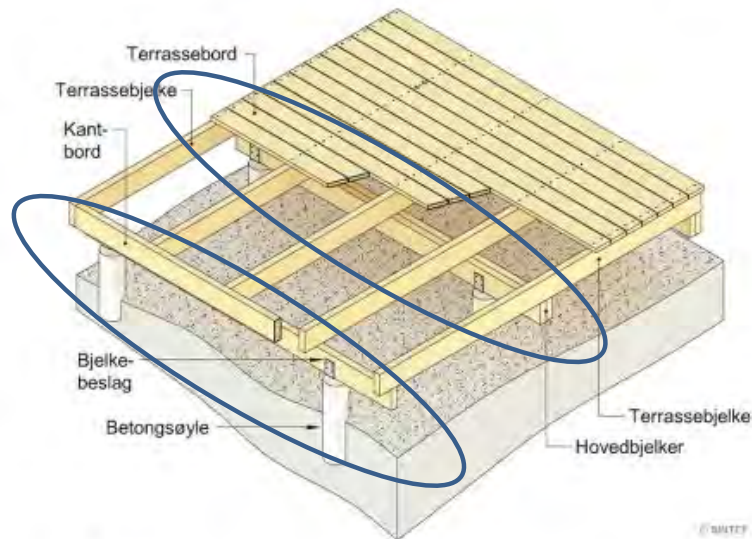


Fig. 34 b

Eksempel på terrassegulv med støpte søylefundamenter

Skisse som viser fagmessig utførelse med hoved bæring/bjelker på søylefundamenter og bjelkelag av tre.

34 Bjelker på punktunderstøttelser

Terrasebord kan også legges på bjelker med punktunderstøttinger. Slike understøttinger kan være:

- betongheller, underlagsklosser e.l. på avrettet pukklag, se fig. 34 a
- faststøpte bjelkebeslag, se fig. 34 b

Jordskruer kan være aktuelt i løsmasser der det ikke er fare for betydelig telehiv. Hvis man bruker faststøpte bjelkebeslag eller jordskruer, kan man unngå avretting av terrenget såfremt drenering er sikret. Søylefundamenter kan støpes direkte på fjell eller på løsmasser. Fundamenter på løsmasser bør frostsikres, se Byggdetaljer 517.631 og 521.304.

Punktunderstøttingene bør fortrinnsvis være justerbare i høyden med skruer eller et system for mellomlegg. Mellom betongheller og trebjelker bør det brukes et kapillærbrytende sjikt, for eksempel grunnmurspapp.

Det er avvik iht. referansenivå.

Byggforskerien 517.631 «Fundamentering av små konstruksjoner» legges til grunn som referansenivå.

1 Tiltak mot teleskader

11 Generelle forholdsregler

111 *Telefarlig grunn.* Fundamentering på telefarlig grunn (silt- og leirholdige jordarter) kan gi problemer både med stabilitet og bevegelser. Stabiliteten kan bli sterkt redusert i teleløsningen og kan forårsake skjevheter i konstruksjonen som også er estetisk skjemmende. Det er derfor viktig med riktig fundamentering.

112 *Telefri fundamentering.* Det er i utgangspunktet to prinsipper som sikrer telefri fundamentering. Det er enten å grave fundamentene ned til frostfri dybde, se pkt. 12, eller å benytte grunn fundamentering med markisolasjon, se pkt. 13.

Dersom man ikke undersøker spesielt, bør man gå ut fra at grunnen er telefarlig.

113 *Vurdering av behov for telesikring.* I telefarlig grunn er det ofte behovet for sikring mot teleskader som avgjør hvordan fundamentene skal utformes. Fundamentene vil normalt følge telebevegelsene i telefarlig grunn. Dette behøver ikke føre til problemer så lenge konstruksjonen ikke er festet til en bygning eller annen konstruksjon med frostfri fundamentering.

Ved fundamentering av permanente konstruksjoner som er bygd sammen med en bygning, for eksempel boder, terrasser, balkonger og trapper, må man enten fundamenterer på frostfri dybde eller bruke grunn fundamentering med varmeisolasjon.

For mindre, frittstående konstruksjoner kan fullstendig telesikring bli både kostbart og omfattende. Ved fundamentering uten telesikring må kostnadene vurderes mot risikoen ved telebevegelser.

517.631

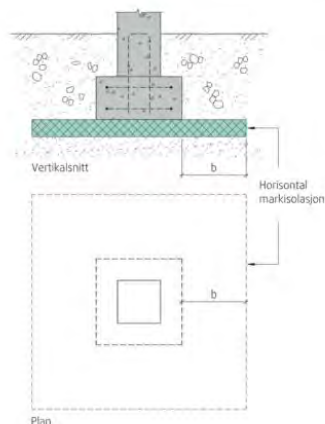


Fig. 13
 Grunn fundamentering på varmeisolasjon
 Av hensyn til stabiliteten bør fundamentdybden tilsvare minst halve stolpens/stativets høyde over terreng.

Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Svikt i fundamentene under terrassen i 1. Etasje har gitt skjevheter og ujevnheter på trapp og terrassegulvet. Manglende rekkverk er risiko for skader ved fall på personer.

Sviket i fundamentene under balkongen i 2. Etasje kan føre til sammenbrudd og skader på personer og husdyr.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/bedre enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
 Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i sntid med Plan- og Bygningsloven.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.	
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse på ca. 42 m ² . med adkomst fra stue og hage.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen negative avvik observert på befaringsdagen utover normal bruksslitasje. TG: 1

Eiers egenerklæring opplyser følgende

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Romerike bane og anlegg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygd ny terrasse

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

Nei Ja

Kommentar

Forholdet er ikke påregnelig ut ifra opplysninger som er gitt i salgsoppgaven.

Synlighet:

Skjevheter på trapp mot øst var synlige på befaringstidspunktet.

Skjevheter/ujevnheter på terrassegulvet i 1. Etasje er ikke synlige.

Ufagmessig utførelse av bjelkelag og fundament under terrassen er synlige, men krever inspeksjon via en dør.



Utklipp fra salgsoppgave.
 Manglende rekkverk ved trapp er synlig.
 Skjevheter på trapp og terrasse er ikke synlige.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for søyler av betong 60 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
22 Bæresystemer					
222/223 Søyler, bjelker	Søyler eller bjelker av betong	Reparasjon. Se 231/232 Yttervegger.	10	25	40

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for terrasser og trapper i tre 30 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang

282 Trapper – utskifting	Trapper i tre	Utskifting. Hele trappa byttes. Alt trevirke i utvendige trapper bør være i trykkimpregnert virke.	15	20	30
-----------------------------	---------------	--	----	----	----

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Skadeomfang

Trapp mot øst med manglende siring mot frost, skjevheter og manglende rekkverk.

Terrasse i 1. Etasje med mindre ujevnheter på terrassegulv ca. 35 kvm

Manglende bæring og manglende sikring mot frost ved fundamentene under terrassen ca. 35 kvm.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Tømrerarbeid			RS	1,00	60 697,07	60 697,07
1		De- og montering av trapp mot øst	m2	1,00	1 741,35	1 741,35
2		Etablering av fundament av betongheller under trapp mot øst inkludert håndgraving, utlegging av pukk, 5 cm isolasjon og tilbakelegging av plen.	m2	3,00	880,45	2 641,35
3		Etablering av enkelt rekkverk ved trapp mot øst.	RS	1,00	3 121,80	3 121,80
4		Riving av eksisterende og montering av nye terrassebord på deler av terrasse for tilkomst til fundamenter	m2	16,00	598,27	9 572,32
5		Etablering av nye søylefundamenter inkludert håndgraving, utlegging av pukk/avretting, 5 cm isolasjon, forskaling og støping	stk	7,00	4 902,25	34 315,75
6		Etablering av 3 stk. hovedbjelker av doble 48x148 inkludert justering av skjevheter på bjelkeleag	m	25,00	236,09	5 902,25
7		Riving/fjerning av eksisterende søylefundamenter	RS	1,00	2 321,80	2 321,80
8		Forlengelse av taknedløpet fra balkongen inkludert plastrør	RS	1,00	1 080,45	1 080,45
Malerarbeid			RS	1,00	4 113,15	4 113,15
9		Vask og behandling av terrasse med olje 45 kvm	RS	1,00	4 113,15	4 113,15
Rigg og drift			RS	1,00	11 224,05	11 224,05
10		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	4 402,25	4 402,25
11		Håndtering av avfall	RS	1,00	6 821,80	6 821,80

Sum eks. mva	76 034,27
Mva	19 008,57
Sum inkl. mva	95 042,84

3. Utvendig panel/kledning.

Påberopte forhold

Ca. 1-1,5 år etter overtakelse oppdaget kjøper skader og sprekker på utvendig kledning.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982 med fasader kledd med stående tømmermanskledning.

Fasadeendring inkludert ny terrasse i 1. Etasje mot sør og balkong i 2. Etasje ble utført i 2018.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Årsaken til sprekker, avflassing av maling og råteskader i kledning på deler av fasade er inntrengning av fukt som følge av dårlig vedlikehold og ufagmessig utførelse.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

3.1 Manglende spalte over vindusbeslag.

Stående kledning er avsluttet tett ned på beslag over vinduene. Her mangler det nødvendig spalte for drenering av vann og vedlikehold av endeveden. I forbindelse med regn oppstår det opptrekk av fukt fra beslag som fører til avflassing av maling, sprekker og etter hvert råteskader.

3.2 Manglende dryppkant i underkant av kledning, dårlig/utilstrekkelig behandling av endeveden og for lav avstand mellom kledning og terrassegulvet.




Stående kledning mangler nødvendig skråskjæring for dryppkant nederst samt bærer preg av dårlig vedlikehold over tid. Det er tydelig at endeveden ikke har vært behandlet like godt på alle stedene.

I tillegg er terrassegulvet oppført for høyt oppunder kledningen. Her er det ca. 1-3 cm avstand mellom gulvet og underkant av kledning. Denne avstanden burde vært 15 cm.

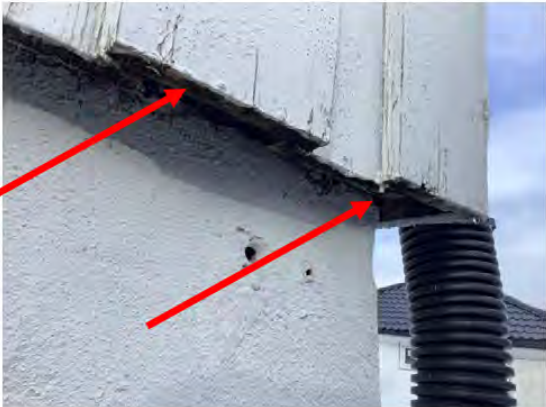


I forbindelse med nedbør renner vannet ned langs kledning. Manglende dryppkant og dårlig behandling av endeveden gjør at vannet trekker opp i kledningen. I tillegg kommer det vannsprut fra terrassegulvet. Fuktinntrengning over tid har ført til avflassing av maling, sprekker og etter hvert råteskader.

Alle råtesopp-skader er utviklings-skader, og en nøyaktig aldersvurdering av et soppangrep kan derfor være vanskelig. Hvis man ønsker å fastslå utviklingstiden med større sikkerhet kan det sendes inn materialprøver til for eksempel Mycoteam.

Jeg anslår skaden til å ha utviklet seg over minimum 10 år. Trolig har skaden utviklet seg over enda lengre tid.

	<p>Fasade sør: Kledning er avsluttet helt ned på beslag og mangler spalte. Det er synlige skader/slitasje på kledning.</p>
	<p>Fasade sør: Kledning er avsluttet helt ned på beslag og mangler spalte. Det er synlige skader/slitasje på kledning.</p>
	<p>Fasade sør: Terrassegulvet er for høyt i forhold til kledning. Det er synlig avflassing av maling, råte og fukt i kledning.</p>

	<p>Fasade mot vest ved tilbygget: Endeveden er godt behandlet, men mangler dryppkant.</p> <p>Ingen skader ble registrert her.</p>
	<p>Fasade mot nordvest ved tilbygget: Endeveden er godt behandlet, men mangler dryppkant.</p> <p>Ingen skader ble registrert her.</p>
	<p>Fasade mot nord: Kun enkelt bord som er skadet.</p>

	<p>Fasade mot øst ved tilbygget: Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.</p> <p>Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.</p>
	<p>Fasade mot øst ved tilbygget: Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.</p> <p>Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.</p>
	<p>Fasade mot øst ved tilbygget: Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.</p> <p>Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.</p>



Fasade mot øst på den opprinnelige delen av huset.

Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.

Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.



Fasade mot øst på den opprinnelige delen av huset.

Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.

Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.



Fasade mot sør og øst på den opprinnelige delen av huset.

Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.

Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.



Fasade mot øst på den opprinnelige delen av huset.

Endeveden er ikke behandlet godt nok og det mangler dryppkant.

Det er skader med avflassing av maling, sprekker og råte på nedre del av kledning.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

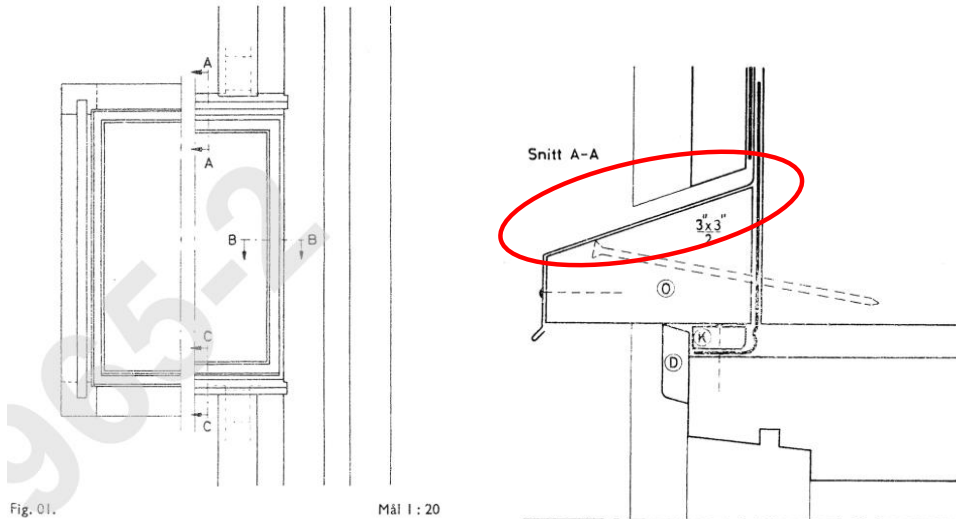
Tomannsbolig oppført i 1960. Gjeldende lov og forskrift er Lov om bygningsvesenet fra 22.februar 1924 og byggeforskrifter av 15. desember 1949.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Tilbygg oppført i 1982. Gjeldende lov og forskrift er Bygningsloven av 18.juni 1965 og byggeforskrifter av 15. desember 1949.

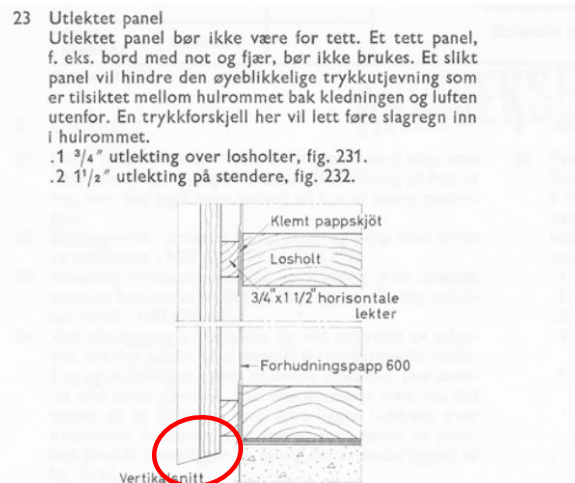
Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien NBI (21) .601 «Vindusomramning, utvendig» utgitt i 1958 legges til grunn som referansenivå.



Det er avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien NBI (41) .311 «Fasadekledning» utgitt i 1960 legges til grunn som referansenivå.



Det er avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien 517.111 «Terrasser på terreng» utgitt i 2010 legges til grunn som referansenivå.

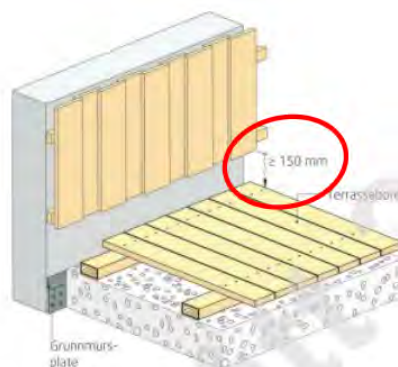


Fig. 5 b
 Avslutning av terrassegolv mot husvegg

Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Skader, slitasje og redusert levetid.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.


Tilstandsrapporten opplyser følgende:


- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/betere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
- Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i stnd med Plan- og Bygningsloven.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen holder forventet standard i forhold til alder, bruk og forventet levetid og gir et normalt godt inntrykk. TG satt ut fra alder på stamme.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse på ca. 42 m ² . med adkomst fra stue og hage.	
Utskipling/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen negative avvik observert på befaringsdagen utover normal bruksslitasje.	TG: 1 

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Romerike bane og anlegg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygd ny terrasse

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

Nei Ja

Kommentar

Forholdet er ikke påregnelig. Råteskader gir normalt TG3 ved tilstandsvurdering etter NS3424.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.



Utklipp fra salgsoppgave.
Forholdet er delvis synlig og delvis skjult av snø.

Det er synlig at kledning er i kontakt med snø/fukt ved terrasse. Dette er avvik.



Utklipp fra salgsoppgave.
Det er synlig at kledning er i kontakt med snø/fukt ved terrasse. Dette er avvik.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for trekledning 60 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
Trekledning		Utskifting. Ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om totrinnsstetning.	40	50	60

Kledning på den opprinnelige delen av huset som er fra 1960 har utlevd normal levetid.

Kledning på tilbygget fra 1982 har ikke utlevd normal levetid.

Andre ansvarsobjekter

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

ÅRSAK:

Manglende spalter mellom kledning og vindusbeslag ca. 12 lm.

Manglende dryppkant i underkant av kledning ca. 56 lm.

For lav avstand mellom kledning og terrassegulvet ca. 13 lm.

FØLGESKADER:

Omfanget av følgeskader er størst på veggen mot sør, hjørnet mot sørvest, fasade mot øst på den eldste delen av huset og fasade mot vest på tilbygget. På nordveggen er det kun et skadet bord som jeg har sett ved befarng.



Skisse som viser vegger med skader som må utbedres.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Tømrerarbeid			RS	1,00	196 229,40	196 229,40
1		Utskifting av kledning på fasade sør, hjørne sørvest og fasade vest inkludert ny vindspærre, lektar, kledning i ferdig malt utførelse og beslag	m2	145,00	1 300,00	188 500,00
2		De- og remontering av rekkverk ved terrasse og balkong	RS	1,00	5 019,60	5 019,60
3		Etablering av dryppkaneter og spalter på fasader vest og nord	RS	1,00	2 709,80	2 709,80
Malerarbeid			RS	1,00	68 926,43	68 926,43
4		Vask av fasade	m2	250,00	36,37	9 093,13
5		Beising av stående kledning 1 strøk	m2	250,00	120,20	30 049,00
6		Grunning og beising av endeveden ved dryppkant 3 strøk	m	70,00	425,49	29 784,30
Rigg og drift			RS	1,00	48 984,30	48 984,30
7		Transport, reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	7 474,50	7 474,50
8		Håndtering av avfall	RS	1,00	6 509,80	6 509,80
9		Stillaser	RS	1,00	35 000,00	35 000,00
Sum eks. mva						314 140,13
Mva						78 535,03
Sum inkl. mva						392 675,16

4. Tilbygg/bjelkelag under soverom.

Påberopte forhold

I forbindelse med befaring av takstmann Sori ble kjøper gjort oppmerksom på at utførelse av tetting/vindsperre under bjelkelag ved tilbygget ikke er fagmessig utført.

Kjøper opplevde også at katten kan enkelte ganger klore i gulvet i 1. Etasje noe de tenker kan ha sammenheng med at den hører mus i konstruksjonen.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960.

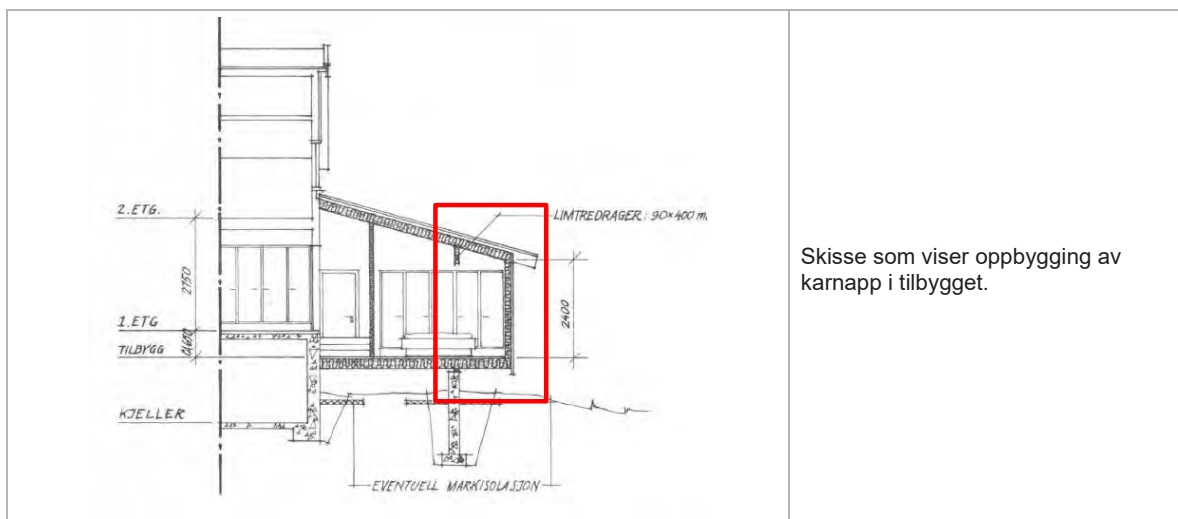
Tilbygg mot nord oppført i 1982 med ringmur av Leca, kryperom og bjelkelag av tre med isolasjon og stubbeloftsplater på undersiden. Deler av tilbygget er utført som karnapp gulv som er utkraget på utsiden av ringmuren.

Vurdering / Skadeårsak

Utførelse av stubbeloftsplater fremstår ikke som fagmessig utført. Det er synlige sprekker og utettheter som følge av unøyaktig montering og manglende bruk av klemlister.

Stubbeloftsplatene burde vært mer nøyaktig tilpasset til åpninger imellom bjelkene og alle skjøter og tilslutninger burde vært utført med klemlister/lekter som holder platene på plass og hindrer deformasjoner over tid.

Jeg er enig med Sori, dette er avvik som må utbedres. Jeg anbefaler også etablering av luke for inspeksjon av kryperommet.





Utkraget karnapp i tilbygget fra 1982.



Synlige sprekker/utettheter ved
stubbelloftsplatene.



Synlige sprekker/utettheter ved
stubbelloftsplatene.



Synlige sprekker/utettheter ved
stubbelloftsplatene.



Synlige sprekker/utettheter ved
stubbelloftsplatene.



Synlige sprekker/utettheter ved
stubbelloftsplatene.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Tilbygg oppført i 1982. Gjeldende lov og forskrift er Bygningsloven av 18.juni 1965 og byggeforskrifter av 15. desember 1949.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien 522.366 «Trebjelkelag, varmeisolasjon og tetting» utgitt i 1979 legges til grunn som referansenivå.

322 Utførelse av etasjeskiller over kryperom og åpen fundamentering er vist i fig. 322 a, b, c og d.

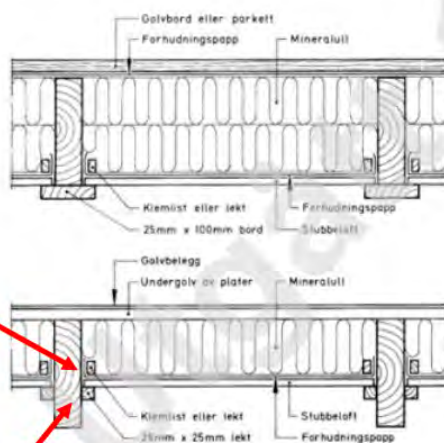


fig. 322 a
Snitt av etasjeskiller over kryperom eller åpen fundamentering (grunnmurstriper, peler, pilarer etc.)
Forhudningspappen rulles ut på stubbeloftet i hele bjelkelagets lengde og klemmes godt til bjelkesidene med en list eller lekt.

Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Utettheter i stubbeloftsplatene kan føre til kondensering samt inntrengning av gnagere.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

Bygning generelt - Tomannsbolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Tomannsbolig bygget i 1960 og pusset opp i 2018. Bygningen antas fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Normal brukslitasje er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, med antas å være oppført etter byggeårets normer og krav
Tilstandsvurdering:	Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong. Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befaring er det ikke åpnet i konstruksjonen. Det var ikke tegn til fukt på befaringen ved visuell kontroll. TG satt ut fra alder.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

Bygningsdeler som etasjeskiller/bjelkelag og kryperom er ikke kommentert eller vurdert i tilstandsrapporten. Forholdet er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for bjelkelag av tre 80 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Andre ansvarsobjekter

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Sprekker, deformasjoner og utettheter på stubbeloftsplater under karnapp i tilbygget 5,8 kvm.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
		Tømmerarbeid	m2	5,80	1 241,18	7 198,82
1		Åpninger	stk	0,00	0,00	0,00
2		Flatetillegg	stk	0,00	0,00	0,00
3		Riving og utskifting av stubbeloftsplater inkludert nye leker	m2	5,80	1 241,18	7 198,82
		Rigg og drift	RS	1,00	4 809,80	4 809,80
4		Transport/reisekostnader og opprydding	RS	1,00	2 054,90	2 054,90
5		Håndtering av avfall	RS	1,00	2 754,90	2 754,90
		Sum eks. mva				12 008,62
		Mva				3 002,15
		Sum inkl. mva				15 010,77

5. Feil utførelse av utvendig isolasjon på kjellermur.

Påberopte forhold

I forbindelse med inspeksjon for vurdering av terrasse ca. 1-1,5 år etter overtakelse ble kjøper gjort oppmerksom av takstmann om at utførelse av utvendig isolasjon på kjellervegg under terrassen ikke var riktig utført.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Bruksendring av kjeller inkludert ny drenering, etterisolering av grunnmur med utvendig isolasjon, ny terrasse og ny trapp ved inngangspartiet ble utført i 2018.

Grunnmur mot kjelleretasjen er utvendig isolert med XPS plater over terreng. Isolasjonsplatene er ubehandlet under terrassen og under trappen og ellers pusset og malt.

Vurdering / Skadeårsak

Utførelse av utvendig isolering av grunnmur over terreng under terrassen mot sør og under trappen ved inngangspartiet fremstår som mangelfull.

Under trappen manglende det murpuss på isolasjonsplatene over terrenget, mens under terrassen mangler det innfestning, murpuss og noe isolasjon.

Isolasjonsplater av type XPS tåler ikke UV-lys og må derfor kles med puss eller fuktbestandige bygningsplater. Manglende bruk av puss vil føre til skader og redusert levetid.

Manglende bruk av puss kan også føre til inntrenging av insekter eller skadedyr som kan etablere reir i isolasjonssjiktet.

Manglende isolasjon kan også føre til kuldebruer med påfølgende skader som følge av evt. kondensering.



Bilde som viser utilstrekkelig antall innfestning, manglende murpuss og manglende hulrom/kuldebruer som følge av unøyaktig tilpasning av isolasjon under terrassen.



Bilde som viser utilstrekkelig antall innfestning og manglende murpuss under terrassen.



Bilde som viser manglende murpuss under trappen ved inngangspartiet.



Bilde som viser manglende murpuss under trappen ved inngangspartiet.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Tomannsbolig oppført i 1960. Gjeldende lov og forskrift er Lov om bygningsvesenet fra 22.februar 1924 og byggeforskrifter av 15. desember 1949.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien 523.111 «Yttervegger mot terreng, varmeisolering og tetting» utgitt i 2015 legges til grunn som referansenivå.

3 Kledning og fuksikring

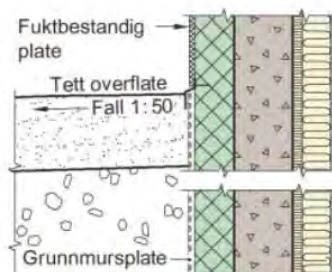
31 Utvendig

311 *Under terreng.* I betongvegger må man tette hull etter forskalingsstag og utettheter ved steinreir. Murte vegger må man pusse eller slemme med vannavvisende mørtel. Veggene må være fri for sår og sprekker.

312 *Grunnmursplater* (tynne plastplater med knaster) kan brukes som kapillærbrytende og vannavvisende sjikt, og for å beskytte isolasjonssjiktet mot skader ved tilbakefylling. Platene monteres på utsiden av isolasjonen for at betongvegger skal kunne tørke utover. Man kan montere platene direkte mot pusset eller slemmet murvegg av lettklinkerblokker med isolasjonsskjerve. Platene monteres horisontalt og etter produsentens anvisninger.

313 *Fiberduk* brukes for å sikre at det drenerende materialsjiktet ikke tilføres finkornede jordpartikler som reduserer dreneringskapasiteten. Man bør bruke fildede duker med poreåpninger tilpasset jordarten.

314 *Over terreng* må man kle utvendig isolasjon med fuktbestandige bygningsplater eller fiberarmert puss. Puss-sjiktet bør ikke føres ned under terreng. Når bakken bør man kle overflaten med beslag eller fuktbestandig slemming.



Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Manglende murpuss fører til redusert levetid og kan føre til skader som følge av insekter eller gnagere. Stedvis manglende isolasjon kan føre til kondensering.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/bedre enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormal/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
- Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

Uteareal

Hele tomten er blitt rettet opp og det er lagt ferdigplen og ny grus på hele tomten
 Ny utebelysning og ny terrasse (det er egen "skjult" dør til under terrasse for lagring)
 Ny drenering
 "Hoved" stoppekran i hagen er byttet
 Stakekum for kloakk er byttet

Kjeller

Alle yttervegger er etterisolert. Innervegger til og med gulv er isolert
 Det er gulvarme i alle gulv
 Alt av lys kan styres med app på telefon
 Alt av avløpsrør og vannrør er byttet helt ut til kommunes system
 Alt er total oppusset fra gulv til tak med alt nytt elektrisk og vann/avløp
 Det er egen seriemåler (strømmåler) for utleiedel
 Ytterdør er byttet
 Det er nye vinduer

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong. Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befaring er det ikke åpnet i konstruksjonen. Det var ikke tegn til fukt på befaringen ved visuell kontroll. TG satt ut fra alder.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Romerike bane og anlegg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygd ny terrasse

Mangelfull utførelse av utvendig isolasjon er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Levetidsbetraktninger

Ikke relevant.

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Skadeomfang

Stedvis manglende isolasjon, manglende innfestning og manglende murpuss under terrassen 12 kvm.
 Manglende murpuss under trappen 4 kvm.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Murerarbeid			m2	16,00	1 389,10	22 225,55
1		Flatetillegg	stk	2,00	692,08	1 384,15
2		Åpninger	stk	1,00	502,31	502,31
3		1 lags fiberpuss på isolasjon inkl. netting <i>THERMOPUSS SEKK A 25KG JACKON</i>	m2	16,00	365,04	5 840,71
4		Armeringsnett i puss <i>ARMERINGSVEV 50 M2 JACKON</i>	m2	16,00	50,66	810,61
5		Finpuss over terreng <i>SILHARPPUSS 1,5MM HVIT B100A</i>	m2	16,00	478,05	7 648,78
6		Suplering av manglende isolasjon og innfestning	RS	1,00	1 471,60	1 471,60
7		Montering av rist/ventil under trapp	RS	1,00	558,12	558,13
8		Rigg og drift, transport og avfall	RS	1,00	4 009,25	4 009,25
Sum eks. mva						22 225,55
Mva						5 556,39
Sum inkl. mva						27 781,93

6. Sprekker i fuger på veggflis i dusjsone.

Påberopte forhold

I forbindelse med dusjing en dag i 2021 har kjøper oppdaget små riss i fuger på veggen i dusjen. Etter at skaden ble oppdaget ble det utført nærmere undersøkelser med hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom, men ingen fukt ble avdekket.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.
 Baderom i 1. Etasje med flislagte overflater på gulv og vegger oppusset i 2018.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Skadeårsaken er mest sannsynlig svinnspenninger som følge av feil ved utførelse av fuging.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Ved befaring registrerte jeg små vertikale riss i fugene på flislagt vegg under dusjarmaturet. Skadene er så små at nesten usynlige. Det er ikke påvist fukt ved tidligere fuktmålinger fra tilstøtende rom. Det er heller ingen indikasjon til svelling på overflaten. Ved å sammenligne bildene tatt av Sori i 2021 og de som ble tatt ved min befaring kan jeg ikke se at riss har utvidet seg noe mer eller om det har oppstått noen andre endringer på overflaten.



For raks og ujevn uttørking på grunn av ujevn tykkelse på fugemasse eller feil blandingsforhold i fugemassen er mest sannsynlig årsaken til svinnspenninger og rissdannelse mellom fugemassen og fliskantene.



Riss i fuger under dusjarmaturet.



Riss i fuger under dusjarmaturet.

	<p>Riss i fuger under dusjarmaturet.</p>
	<p>Riss i fuger under dusjarmaturet.</p>

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Bad er oppusset i sammenheng med bruksendring utført i 2018. TEK2017 legges til grunn som referansenivå.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Riss i fuger har betydning for estetikken på badet.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/betere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
- Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Beskrivelse:	Takstmannen har foretatt søk etter fukt med fuktindikator type Protimeter. Det ble søkt etter fukt på bad og kjøkken. Fuktsøket begrenset seg på bad til enkle overflate søk på veggene og gulvet i dusjen. På kjøkkenet er søket begrenset til søk etter fukt i skapet under kjøkkenvasken. Det ble ikke indikert fukt utover det som er normalt, men det er viktig å merke seg at dette søket er gjort på overflaten og at det likevel kan være fukt inne i konstruksjonen som kun kan måles med destruktive målemetoder. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å male RF ved hulltakning i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltakning krever inngrep i konstruksjonen. Bad har forventet levetid på ca. 15-25 år. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt. Badet er fra 2018 iflg. rekvirent.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bjørklund VVS AS, Kvikk Installasjon AS, Meti Bygg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Total rehabilitering. 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ble lagt nytt Soil rør og sluk på begge bad. Ble lagt sveisemembran i 1 etg, smøremembran i kjeller

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

Bruksendring i kjeller er sendt inn til kommune

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

Nei Ja

Kommentar

Forholdet er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet er synlig, men krever bruk av sterkt lys/lykt.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for flislagt våtromsvegg 20 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
	Våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg	Utskifting av fliser, membran og underlag	10	15	20

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Riss i fuger på vegg i dusjen. Ca. 0,3 kvm.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Flislegging						
1		Forsikring fjerning av eksisterende fuger og legging av ny fugemasse	m2	1,00	2 382,35	2 382,35
Rigg og drift						
2		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	1 754,90	1 754,90
3		Håndtering av avfall	RS	1,00	513,72	513,72
Sum eks. mva						4 650,98
Mva						1 162,74
Sum inkl. mva						5 813,72

7. Avvik på lyd- og brannisolering mellom boenhetene.

Påberopte forhold

Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper at gangen ved trappen ned til kjeller ikke er lydisolert slik at man hører naboen gå og prater når de går forbi.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Bruksendring av kjeller og fasadeendring inkludert nytt inngangsparti med separate innganger er utført i 2018.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Årsaken til sjenerende lyd fra naboenheten er manglende utførelse av brann- og lydisolering mellom boenhetene.

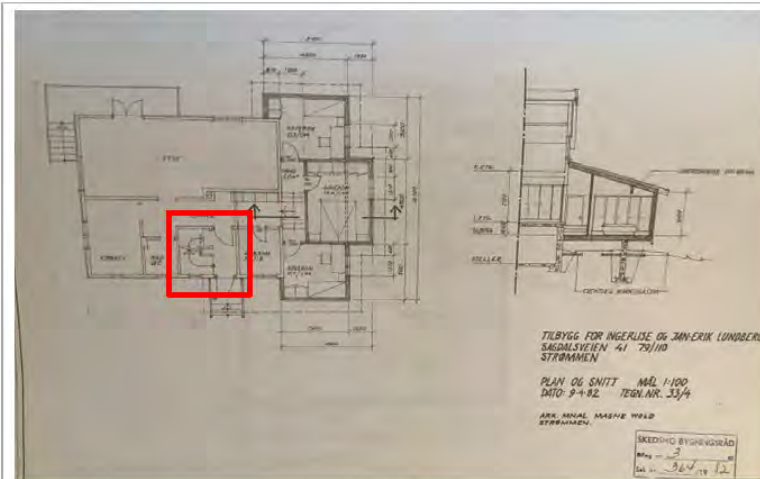
SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Tomannsboligen ble oppført i 1960 med en leilighet i 1. Etasje og en i 2. Etasje, felles kjeller og felles trappegang fra kjeller til 2. Etasje. I trappegangen er det opprinnelig trapp av tre med malte overflater.

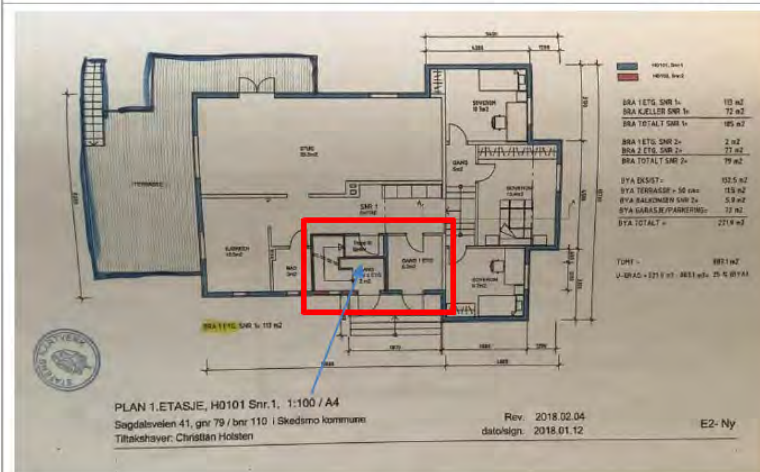
I forbindelse med bruksendring av kjeller og fasadeendring av inngangspartiet som ble byggemeldt og utført i 2018 ble det etablert ny inngang til leiligheten i 1. Etasje og trappegangen som opprinnelig var felles ble delt med ny vegg inntil den opprinnelige trappen. På den måten ble brann- og lydskillen mellom boenhetene flyttet ut til trappegangen og inn til selve trappen. Det er ikke utført noen tiltak for lyd- eller brannisolering av selve trappen.

I forbindelse med opphold i stuen i 1. Etasje kan man høre sjenerende luftlyd/trinnlyd fra personer som går og prater i trappegangen tilhørende naboen.

Endringen som ble utført bærer preg av manglende prosjektering og manglende utførelse av tiltak for nødvendig lydisolering og brannsikkerhet. Lydforholdet mellom boenhetene er nå vesentlig dårligere enn det var på oppføringstidspunktet.



Plantegning fra 1982 som viser inngangsparti med 1 dør og opprinnelig trapp.



Plantegning fra 2018 som viser nytt inngangsparti med 2 dører samt ny vegg/skille i opprinnelig felles trappegang.



Bilde som viser uisolert tretrapp som danner brann- og lydskille mellom 2 boenheter.



Bilde som viser uisolert tretrapp som danner brann- og lydskille mellom 2 boenheter.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Tomannsbolig oppført i 1960. Gjeldende lov og forskrift er Lov om bygningsvesenet fra 22.februar 1924 og byggeforskrifter av 15. desember 1949.

§ 2. Krav til luft- og bankelydisolasjon.

1. Skillevegger mellom leiligheter, mellom sykerom, mellom gjesterom o.l. i hoteller og mellom arbeidsrom i kontor- og forretningsgårder samt mellom skolerom skal gis en isolasjon mot luftlyd som minst svarer til nedenstående krav.
2. Golv mellom leiligheter, mellom sykerom, mellom gjesterom o.l. i hoteller og mellom arbeidsrom i kontor- og forretningsgårder samt mellom skolerom skal gis en isolasjon mot luftlyd og bankelyd som minst svarer til kravene i tabellen nedenfor punkt 5. De lokale bygningsmyndigheter kan stille strengere krav i spesielle tilfelle.
3. Hvor vegg eller golv skiller mellom rom av forskjellig art med forskjellig krav til isolasjon, skal isolasjonen utføres i samsvar med fordringene til det av rommene som krever den høyeste isolasjon.
 For loftsgolv gjelder bestemmelsene når det på loftet er beboelsesrom, arbeidsrom o.l. Golv mot kjelleren, må tilfredsstille kravene til luftlydisolasjon, men ikke til bankelydisolasjon hvis ikke bruken av kjellerrommene medfører at de kommer inn under de kategorier som krever bankelydisolasjon.
4. For leiligheter skal kravene også gjelde isolasjonen mellom oppholdsrom og fellesrom som korridorer, trappeganger o.l. Med oppholdsrom menes i denne forbindelse ikke entré, kjøkken, bad, w.c. o.l.
 I gjesterom i hoteller bør det være dobbelt dør mot korridor. I sykehus bør dobbeltdør brukes. Kravene til bankelydisolasjon gjelder ikke for golv i baderom.
5. Hvor det inntil trapperom støter stuer, soverom o.l. bør dempende belegg legges på inntrinnene.

Rommets art	Luftlydisolasjon i decibel	Bankelydisolasjon for golv i decibel
Leiligheter Gjesterom og lignende i hoteller Sykerom		12
Skolerom	44	12
Arbeidsrom	40	12

Det er avvik iht. referansenivå.

Kap. 25. Etasjeskillere.

Bygningslovens §§ 104, 105, 106 og 117.

§ 1. Bjelkelag av tre.

1. Bjelkelag av tre skal i statisk henseende tilfredsstillende bestemmelser i kap. 4.
 2. Bjelkelag skal utføres i samsvar med Norsk Standard 404: Tømmerarbeider.
 3. Nedskjæringer i bjelker for ledninger o.l. tillates ikke i større avstand fra understøttelsen enn 1/4 av bjelkens spennvidde, og nedskjæringene må ikke være dypere enn 2 cm. Ledningsrør for elektriske ledninger i loftbjelkelag skal anbringes under bjelkelaget.
 4. Ved utvekslinger skal tappene utføres slik at hullene ikke vesentlig svekker bjelkene.
 5. Bjelkelag skal opplegges på forsvarlig måte under hensyn til veggens konstruksjon og tykkelse. Bygningsrådet kan kreve ekstra feste av bjelkene hvis dette finnes påkrevd, f.eks. i laftede plankevegger.
 6. Bjelker som ligger langs mur skal ha en avstand av minst 6 cm fra muren, og mellomrommet skal stenges i underkant med utkraget murskift.
 7. Hvor det brukes høye og smale bjelker, kan bygningsrådet forlange at bjelkene blir avstivet innbyrdes.
 8. Vannledninger må ikke legges i bjelkelag uten etter særskilt godkjenning av bygningsrådet.
 9. Når bjelker legges i mur, skal de isoleres forsvarlig mot fuktighet fra denne.
10. den utstrekning en bygning innres til varig opphold for mennesker, skal trebjelkelag utføres slik at det gir en tilstrekkelig isolasjon mot brann og lyd. Isolasjonen (stubbelloftsfill) skal yte sikkerhet mot brann, som fastsatt av departementet. Bygningsrådet kan fritta fra denne bestemmelse for eneboliger.

I til isolasjon i bjelkelag må bare brukes stoffer, godkjent av departementet.

Det er avvik iht. referansenivå.

Bruks- og fasadeendring ble byggemeldt i 2018. Brann- og lydsille mellom leiligheten i 1. Etasje og felles trappegang ble flyttet/endret. Teknisk forskrift TEK2017 legges til grunn som referansenivå.

I Generelle krav til sikkerhet ved brann

§ 11-1. Sikkerhet ved brann

[Veiledning til bestemmelsen](#) ▾

(1) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og

IV Lyd og vibrasjoner

§ 13-6. Lyd og vibrasjoner

(1) Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.

Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Sjenerende lyd og risiko for brannsikkerhet.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
- TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/bedre enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
- TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormal/unaturlige fuktverdier.
- TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

1 etg.
Alle yttervegger er ettersom isolert. Innervegger er isolert
Tak er nedlekket med lydbølger for å begrense lyd fra 2 etg.
Alt av lys kan styres med app på telefon

Alt er total oppussert fra gulv til tak med alt nytt elektrisk og vann/avløp

Det er boblebad på badet
Ytterdør er byttet.

Dette iflg. rekvisitt/eier.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

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

Nei Ja

Dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
 (event is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Idfy
TAKST

Hvis ja, beskrivelse

Kjeller er bygget om fra tilleggsdel til hoveddel

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bruksendring medfølger

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

Nei Ja

Kommentar

Forholdet er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for tretrapper 30 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
282 Trapper – ut- skifting	Trapper i tre	Utskifting. Hele trappa byttes. Alt trevirke i utvendige trapper bør være i trykkimpregnert virke.	15	20	30

Bygningsdelen har utlevd normal levetid.

Andre ansvarsobjekter

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Manglende lyd- og brannisolering/sikring mellom boenhetene ved trapp i 1. Etasje.

Utbedring / Kostnader

Utbedring av forholdet krever ny søknad til kommunen og brannprosjektering.

Grunnet manglende plass til nødvendig lydisolering og branntiltak ved eksisterende tapp vil det mest sannsynlig være nødvendig med fjerning av den eksisterende trappen, tetting/lukking samt lyd- og branntetting av etasjeskiller mellom 1. Etasje og 2. Etasje samt etablering av ny utvendig trapp og ny inngang til leiligheten i 2. Etasje.

For å få plass til dør i ytterveggen i 2. Etasje vil det da være behov for heving av deler av taket og etablering av ark eller opplett.

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Arbeid med søknad og brannprosjektering						
1		Estimert kostnad for søknad og prosjektering innhentet muntlig fra rådgivende ingeniør Tomas Hovde hos Statiga AS	RS	1,00	100 000,00	100 000,00
Stålarbeider						
2		Levering og montering av ny utvendig trapp med repos og rekkverk i pulverlakkert stål. Estimert innhentet muntlig fra Stålkonstruksjon AS	RS	1,00	110 000,00	110 000,00
3		Graving og fundamentering for ny trapp. Estimert.	RS	1,00	30 000,00	30 000,00
Tømrerarbeid						
4		Riving av eksisterende trapp samt brann- og lydisolering av etasjeskille mellom 1 og 2. Etasje. Estimert.	m2	4,00	9 274,50	37 098,00
5		Flytting av inngangsdør til 2. Etasje og tetting av yttervegg i 1. Etasje. Estimert.	RS	1,00	11 411,75	11 411,75
6		Heving av tak/etablering av ark/opplegg. Estimert.	RS	1,00	100 196,00	100 196,00
Malerarbeid						
7		Utvendig malerarbeid ved ny ark. Estimert.	RS	1,00	8 000,00	8 000,00
8		Innvendig malerarbeid i gang i 1. Etasje og gang i 2. Etasje. Estimert.	RS	1,00	16 254,90	16 254,90
Rigg og drift						
9		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	11 274,50	11 274,50
10		Håndtering av avfall	RS	1,00	8 509,80	8 509,80
11		Stillaser for takark	RS	1,00	18 549,00	18 549,00
					Sum eks. mva	421 293,95
					Mva	105 323,49
					Sum inkl. mva	526 617,44

8. Sprekker i lyskasse utenfor kjøkkenvindu til sokkelleilighet.

Påberopte forhold

I løpet av 2021 har kjøper oppdaget sprekker og skader ved lyskasse på utsiden av vinduet fra kjøkkenet i hybelen.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Bruksendring av kjeller, ny drenering og ny lyskasse i pusset og malt Lecamur ble utført i 2018.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Årsaken til sprekke dannelse og skader på Lecamur ved lyskasse er jordpress/telehiv som følge av manglene bruk av drenerende masser og fuktsikring på utsiden av muren.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Ved befaring registrerte jeg at grunnmursplast mangler på utsiden av muren/lyskassen. I tillegg ser det ut som at det er brukt telefarlige masser ved tilbakefylling på utsiden.

Fuktinntrenging i muren i kombinasjon med fukt- og temperaturendringer (telehiv) i massene på utsiden av muren fører til jordpress og skader.

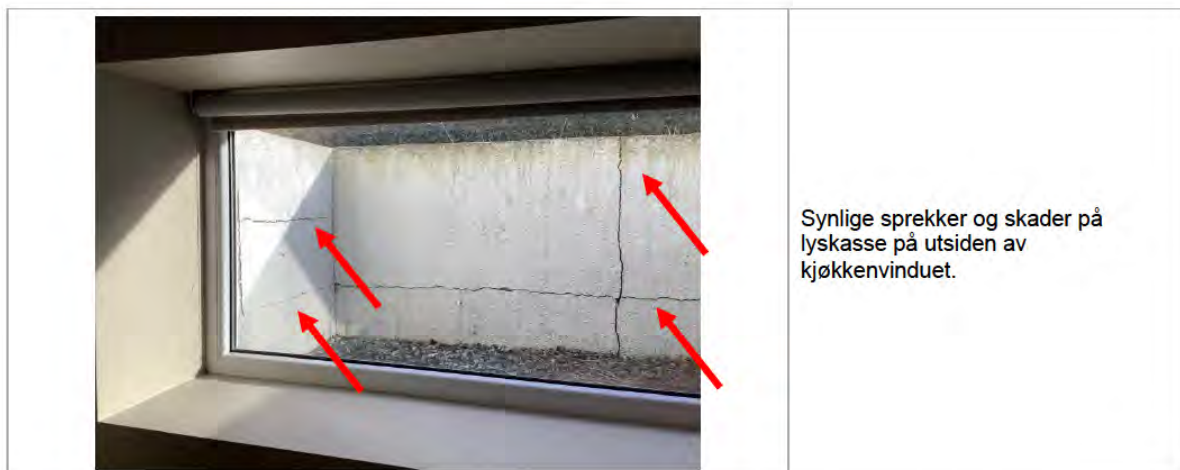
Det er tydelig at sprekker har utvidet seg siden befaring med Sori noe som normalt for den type skader.



Bilde som viser manglende fuktsikring/grunnmursplast på utsiden av mur/lyskasse.



Synlige sprekker og skader på lyskasse på utsiden av kjøkkenvinduet.



Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Bruksendring av kjeller, ny drenering og etablering av lyskasser ble utørt i 2018.
Teknisk forskrift TEK2017 legges til grunn som referansenivå.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Byggforskserien 523.151 «Lysgraver foran kjellervinduer» utgitt i 2017 legges til grunn som referansenivå.

523.151

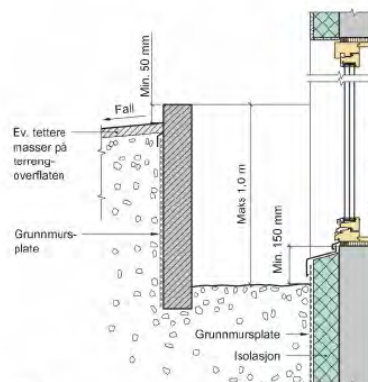


Fig. 22

Eksempel på drenering av lysgrava og fuksikring av lyskasse

Lyskasse må monteres på yttresiden av det kapillærbrytende sjiktet på kjellerveggen. Dette sjiktet kan for eksempel være grunnmursplater. Lyskasser av mur eller tre bør fuksikres på utsiden.

22 Fuksikring av lyskasse

På utsiden av lyskasse av mur eller tre bør man montere en grunnmursplate av plast med knaster eller riller. Grunnmursplata bør ha en avslutningslist ca. 20–30 mm under bakkenivå. Se fig. 22.

23 Telesikring

På steder med fare for telehiv og ved tilbakefylling med stedlige telefarlige masser bør man vurdere å telesikre lysgrava. Uten telesikring kan en lyskasse i lysgrava bevege seg gjennom året. Om telesikring, se Byggetaljer 521.811.

Det er avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Manglende fuksikring og telesikring har ført til skader.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/bedre enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
- Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.


Matrikkel: Gnr 79: Bnr 110 (snr: 1)
Kommune: 0231 SKEDSMO KOMMUNE
Adresse: Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN


Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A, 2040 KLØFTA
Telefon: 469 16 636



Uteareal

Hele tomten er blitt rettet opp og det er lagt ferdigplen og ny grus på hele tomte
Ny utebelysning og ny terrasse (det er egen "skjult" dør til under terrasse for lagring)
Ny drenering
"Hoved" stoppekran i hagen er byttet
Stakekum for kloakk er byttet

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utsifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong. Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befaring er det ikke åpnet i konstruksjonen. Det var ikke tegn til fukt på befaringen ved visuell kontroll. TG satt ut fra alder.	TG: 2 

Drenering - Tomannsbolig		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drencrør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering/utv. fuksikring antatt med drencplate og drencrør. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utsifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenering fra 2018 iflg. rekvirent. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.	TG: 1 

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

Forholdet er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet er synlig.

Levetidsbetraktninger

Ikke relevant.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningforsikring.

Skadeomfang

ÅRSAK:

Manglende bruk av grunnmursplast og telefrie masser på utsiden av mur/lyskasse.

FØGLESKADER:

Sprekker og deformasjon på Lecamur/lyskasse 2,5 kvm.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Grunnarbeider			RS	1,00	11 264,70	11 264,70
1		Leie av minigraver per dag	stk	1,00	3 500,00	3 500,00
2		Transport av nye masser og bortkjøring av overskuddsmasse	RS	1,00	4 754,90	4 754,90
3		Graving inkludert utskifting av masser, monteirng av grunnmursplast, tilbakefylling av pukk, planering, topplag og plen	RS	1,00	3 009,80	3 009,80
Murerarbeid			m2	2,50	1 554,90	3 887,25
4		Flatetillegg	stk	3,00	0,00	0,00
5		Åpninger	stk	0,00	0,00	0,00
6		Utbedring av sprekker inkludert armeringsnett ny puss	m2	2,50	1 554,90	3 887,25
Malerarbeid			m2	2,50	727,45	1 818,63
7		Flatetillegg	stk	3,00	0,00	0,00
8		Åpninger	stk	0,00	0,00	0,00
9		Maling av mur	m2	2,50	727,45	1 818,63
					Sum eks. mva	16 970,58
					Mva	4 242,64
					Sum inkl. mva	21 213,22

9. Sprekker i grunnmur under tilbygg.

Påberopte forhold

Etter vinteren i 2020/2021 har kjøper oppdaget sprekker på mur ved tilbygget på nordsiden av huset.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960.

Tilbygg mot nord oppført i 1982 med ringmur av pusset og malt Leca.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Årsaken til sprekker og skader i murens puss er mest sannsynlig manglende bevegesfuger mellom to tilstøtende murkonstruksjoner.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Ringmur ved tilbygget på nordsiden av huset er oppført i pusset og malt Leca.
 Deler av muren som går mot vest ser ut til å være utført på senere tidspunkt da det er synlig sprang og skjøt mellom to murer. Denne skjøten er utført med pusset og malt overflate.
 I forbindelse med fukt- og temperaturendringer oppstår det spenninger i muren og murpussen.
 I tillegg oppstår det forskjellige bevegelser som følge fukt- og temperaturendringer i grunnen.
 To tilstøtende murkonstruksjoner vil alltid kunne bevege seg noe ulikt. Skjøter mellom slike konstruksjoner bør derfor utføres ved bruk av elastisk fugemasse.
 Manglende bruk av elastisk fugemasse i en skjøt mellom to murer er årsaken til skaden.





Synlig sprang ved en skjøt og sprekker i murpuss.



Synlig sprang ved en skjøt og sprekker i murpuss.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Tilbygg oppført i 1982. Gjeldende lov og forskrift er Bygningsloven av 18.juni 1965 og byggeforskrifter av 15. desember 1949.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Sprekker har betydning for estetikken. Utbedring må utføres for å unngå større skader.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/betere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
- Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende bygggear
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong. Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befaring er det ikke åpnet i konstruksjonen. Det var ikke tegn til fukt på befaringen ved visuell kontroll. TG satt ut fra alder.

Om tomten:	Opparbeidet med terrasse, garasje, biloppstillingsplasser, oppfyllt tomt i bakkant av boligen, plen, Snødekte forhold.
------------	--

Uteareal
 Hele tomten er blitt rettet opp og det er lagt ferdigplen og ny grus på hele tomten
 Ny utebelysning og ny terrasse (det er egen "skjult" dør til under terrasse for lagring)
 Ny drenering
 "Hoved" stoppekran i hagen er byttet
 Stakekum for kloakk er byttet

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Forholdet er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet er synlig.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for mur med utvendig murpuss 18 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
	Puss, malt	Maling. Løs, gammel maling og puss bankes, skrapes og børstes bort. Overflaten rengjøres med vann og om nødvendig med egnet rengjøringsmiddel. Sår, sprekker og bom i pussen utbedres. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype	4	10	18

Bygningsdelen har utlevd normal levetid.

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 40 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Murerarbeid			RS	1,00	7 034,11	7 034,11
1		Fjerning av løs murpuss	m2	2,00	627,45	1 254,90
2		Etablering av elastisk bevegelsesfuge	m	1,80	927,45	1 669,41
3		Ny murpuss inkludert armeringsnett	m2	4,00	1 027,45	4 109,80
Malerarbeid			RS	11,00	288,24	3 170,59
4		Maling av mur 2 strøk	m2	11,00	288,23	3 170,59
Rigg og drift			RS	1,00	3 509,80	3 509,80
5		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	2 382,35	2 382,35
6		Håndtering av avfall	RS	1,00	1 127,45	1 127,45
Sum eks. mva						13 714,50
Mva						3 428,62
Sum inkl. mva						17 143,12

10. Sjøpelfylling i hagen bak huset.

Påberopte forhold

I forbindelse med samtaler med naboen i løpet av 2021 ble kjøper gjort oppmerksom på at selger hadde kastet byggeavfall fra kjeller ned i skråningen i hagen. Videre ble dette fylt over med jordmasser og det ble etablert plen før salget. Kjøper engasjerte da en graveentreprenør som utførte prøvegraving og avdekket mengder med forskjellige byggeavfall.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Bruksendring av kjeller, fasadeendring inkludert nytt inngangsparti og ny drenering ble utført i 2018.

Tomten er delvis flat og delvis skrånet samt opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.



Vurdering / Skadeårsak



Ved befaring registrerte jeg synlig avfall som armert betong, isopor, plastposer, behandlet treverk og metall som var gravd ned i bunn av skråningen på vestsiden av eiendommen.

Det er stor sannsynlighet for at avfallet kan stamme fra oppussing og byggearbeid som ble utført i 2018. Deponering og nedgraving av byggeavfall på privat grunn er forbudt i henhold til Forurensningsloven §28- Forbud mot forsøpling. Dette er å anse som ulovlig avfalls plass.

Ulovlige avfallsplasser medfører fare for forurensning og skader for miljøet. Faren for forurensning avhenger av hvilke typer avfall som er deponert og lokale forhold.

En rekke typer avfall fra rivingsprosjekter kan inneholde miljøgifter. Eksempler på avfall med store mengder prioriterte miljøgifter er impregnert trevirke, skumplast med HFK og HKFK, bygningsmaterialer som betongtilsats (mørtel), fugemasse, isolerglass lim, og maling med PCB, kondensatorer med PCB i lysarmaturer og isolasjonsmaterialer med bromerte flammehemmere.

	<p>Synlig betong, metall, plast og jern.</p>
	<p>Synlig betong, metall, plast, jern og treverk.</p>

	<p>Synlig betong, isopor metall, plast, jern og treverk.</p>
	<p>Synlig betong, metall, plast, jern og treverk.</p>
	<p>Synlig betong, metall, plast, jern og treverk.</p>



Oversiktsbilde.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

3. Forsøplingsforbudet i forurensningsloven

3.1 Forurensningsloven § 28 – Forbud mot forsøpling

Forurensningsloven § 28 lyder:

"Ingen må tomme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet. Bestemmelsen i første punktum gjelder også skipsvrak, flyvrak og andre liknende større gjenstander.

Første ledd er ikke til hinder for at avfall blir tatt hånd om på opplagsplass eller i behandlingsanlegg med tillatelse etter § 29 eller for at avfall blir levert dit.

Den som har overtrådt forbudet i første ledd, skal sørge for nødvendig opprydding."

Konsekvens

Fare for miljøforurensning samt høye kostnader ved påbud om opprydding.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Salgsdokumentasjonen gir ingen opplysninger om forholdet.

Forholdet er ikke påregnelig.

Synlighet:

Forholdet var skjult.

Skadeomfang

Ulovlig avfallsplass som er avdekket av kjøpers graveentreprenør utgjør ca. 40 kvm av hagen.

Gravegropen med synlig avfall er ca. 1,5 dyp.

Estimert areal med sannsynlighet for forurensning utgjør ca. 70 kvm dvs. ca. 80 m³.

Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Tiltaksplan og prøveanalyse			RS	1,00	62 000,00	62 000,00
1		Tiltaksplan inkludert 4 stk. prøveanalyser iht. tilbud fra Huslid Consult AS	RS	1,00	28 600,00	28 600,00
2		Gravemaskin med fører ibf. prøvetaking. Estimert.	RS	1,00	10 000,00	10 000,00
3		Administrasjon, søknad/melding til kommune. Timer. Estimert.	stk	7,00	1 200,00	8 400,00
4		Kommunale gebyrer. Estimert.	RS	1,00	15 000,00	15 000,00
Grunnarbeider			RS	1,00	192 772,50	192 772,50
5		Flytting av plattning og utebod ved bruk av gravemaskin. Estimert	RS	2,00	10 000,00	20 000,00
6		Oppgraving av ca. 80 kvm tomt og sortering av avfall. Timer - gravemaskin med fører. Estimert.	stk	15,00	1 427,45	21 411,75
7		Bortkjøring av forurenset masse. Timer - lastebil med fører	stk	10,00	1 527,45	15 274,50
8		Deponiavgift for lettere forurenset masse. Estimert.	tonn	120,00	400,00	48 000,00
9		Tilkjøring av nye masser. Timer - lastebil med fører	stk	15,00	1 427,45	21 411,75
10		Rene fyllemasser og matjord. Estimert.	tonn	120,00	120,00	14 400,00
11		Utlekking av nye masser inkludert planering med matjord klargjort for plen. Timer - gravemaskin med fører	stk	10,00	1 427,45	14 274,50
12		Avfallskonterinere for sortert betong, jern, plast og treverk	RS	4,00	5 000,00	20 000,00
13		Utlekking av ferdigplen. Materialer og arbeid	m2	100,00	180,00	18 000,00
Rigg og drift			RS	1,00	26 137,25	26 137,25
14		Transport/reisekostnader.	RS	1,00	26 137,25	26 137,25
					Sum eks. mva	280 909,75
					Mva	70 227,44
					Sum inkl. mva	351 137,19

Priser på opprydding som er kalkulert er basert på estimat innhentet på telefon fra AF-Gruppen. Kostnader for deponering av forurenset masse kan variere mye avhengig av type forurensning. Det er lagt til grunn forurensning i tiltaksklasse 3. For å innhente fastpristilbud på opprydding er det nødvendig med utarbeidelse av tiltaksplan og analyser av prøver.

11. Utett ytterdør.

Påberopte forhold

I løpet av 2021 oppdaget kjøper kaldt trekk i gangen. Etter nærmere undersøkelse oppdaget de sprekk mellom dørblad og dørkarm.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Bruksendring av kjeller og fasadeendring inkludert nytt inngangsparti og montering av nye inngangsdører ble utført i 2018.

Vurdering / Skadeårsak

SKADEÅRSAK:

Hovedårsaken til utettheter er mest sannsynlig unøyaktig montering av dørkarm og dørblad.

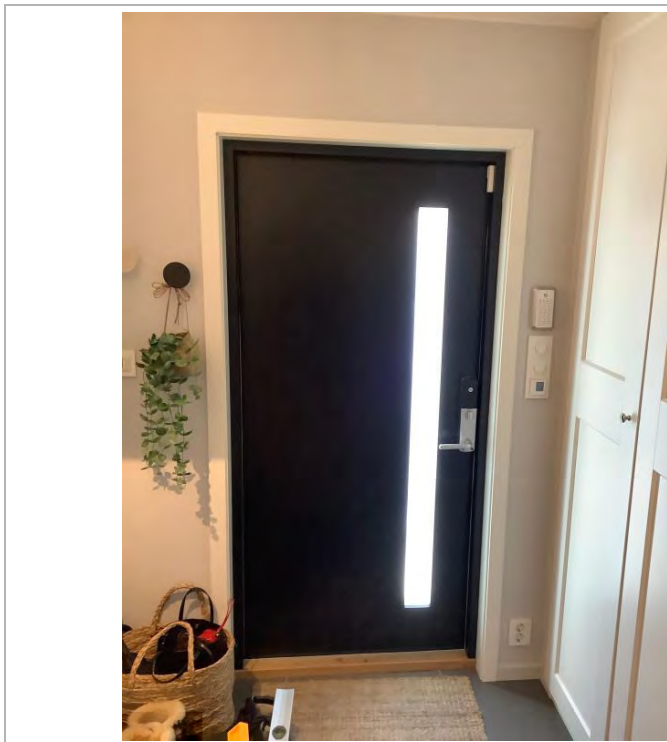
SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Ved befaring registrerte jeg synlig sprekk mellom karm og dørblad ved ytterdør i 1. Etasje.

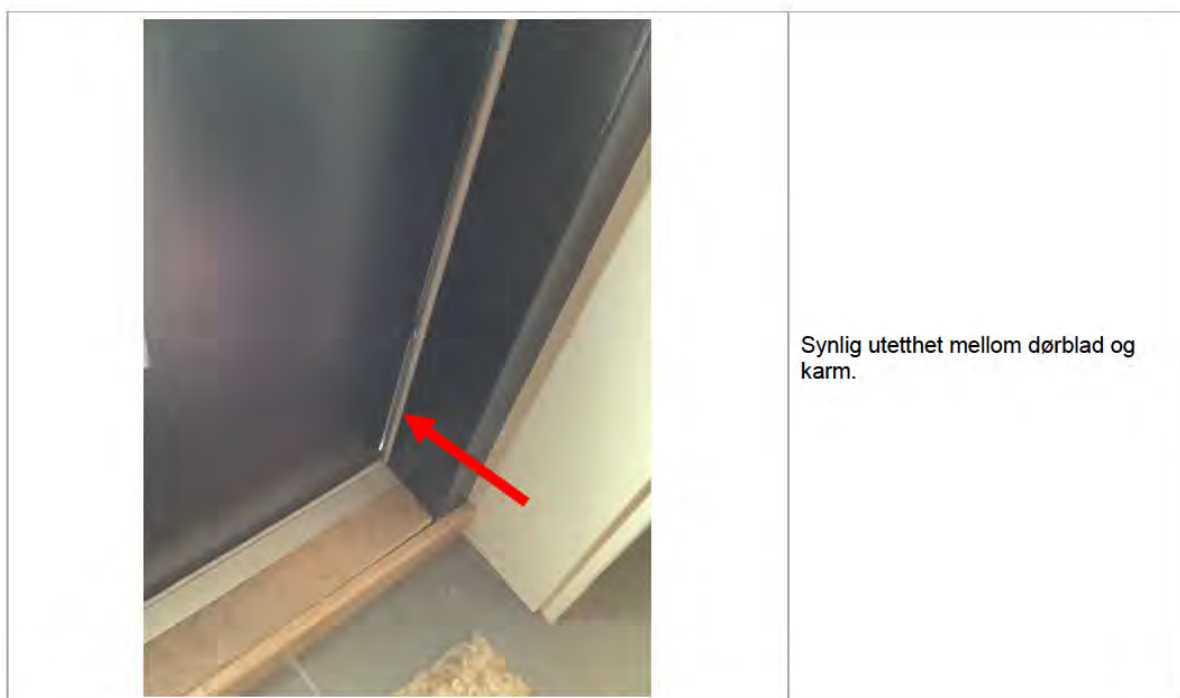
Sprekken er synlig på nedre del av karmen som står skjevt i forhold til dørbladet.

Sprekken/utettheten skyldes mest sannsynlig unøyaktig montering.

Det er heller ikke uvanlig at det oppstår bevegelser på karmen som setter seg noe og må etterjusteres 2-4 år etter montering. Dette er å anse som en del av normalt vedlikehold.



Ytterdør:
Oversiktsbilde.



Synlig utetthet mellom dørbblad og karm.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra Byggforsk eller leverandøranvisninger.

Fasadeendring ble byggemeldt og utført i 2018.

Teknisk forskrift TEK2017 legges til grunn som referansenivå.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Konsekvens

Luftlekkasjer, kalde trekk og påvirkning på inneklima.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Salgsdokumentasjonen gir ingen opplysninger om forholdet.

Tilstandsrapporten opplyser følgende:

- TG 0 benyttes ikke. Dette påvirker hvordan TG 1-3 skal tolkes.
 - TG 1 skal forstås som at tilstanden er god/bedre enn man normalt kan forvente gitt boligens alder og forventning om normal slitasje. For eksempel har nyere parkett på alle gulv og overflater som er behandlet i nyere tid TG 1.
 - TG 2 gis der takstmannen finner normal bruksslitasje, dvs. tilstandsgraden er et uttrykk for hva man normalt kan forvente gitt boligens alder. For eksempel har badet normal bruksslitasje og får derfor TG 2, selv om det ikke er påvist unormale/unaturlige fuktverdier.
 - TG 3 gis der tilstanden er dårlig, det er akutte behov for utbedringer, tilstanden er dårligere enn man normalt kan forvente gitt boligens alder o.l.
 Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

	1 etg. Alle yttervegger er etterisolert. Innervegger er isolert Tak er nedlekket med lydbygger for å begrense lyd fra 2 etg. Alt av lys kan styres med app på telefon Alt er total oppusset fra gulv til tak med alt nytt elektrisk og vann/avløp Det er boblebad på badet Ytterdør er byttet. Dette iflg. rekviere/ieier.
--	---

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	1 etg. Sort glatt ytterdør med 3 lags isolerglass fra 2017. Dobbelt terrassedør med 2 lags isolerglass og trekammer. Hybel: Sort glatt ytterdør med 3 lags isolerglass fra 2018.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje med tanke på alder. Terrassedør i 1 etg. TG2 pga. alder.

Eiers egenklæring opplyser følgende:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

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

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

Nei Ja

Kommentar

Det er påregnelig med behov for justering av nye dører og vinduer 2-8 år etter montering.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, men usikkert om dette var synlig på salgstidspunktet.

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for ytterdør 40 år.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
234 Ytterdører	Tredører	Kontroll og justering. Dørene justeres, og det skiftes tetningslister. Hengsler og låskasse smøres.	2	4	8
	Tredører og aluminiumsdører	Utskifting. Gammel dør og karm demonteres. Ny dør monteres med nye føringer, gerikter og fugetetning. Bevaringsverdige dører repareres om mulig.	20	30	40

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Andre ansvarsobjekter

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

1 stk. ytterdør må justeres.

Utbedring / Kostnader

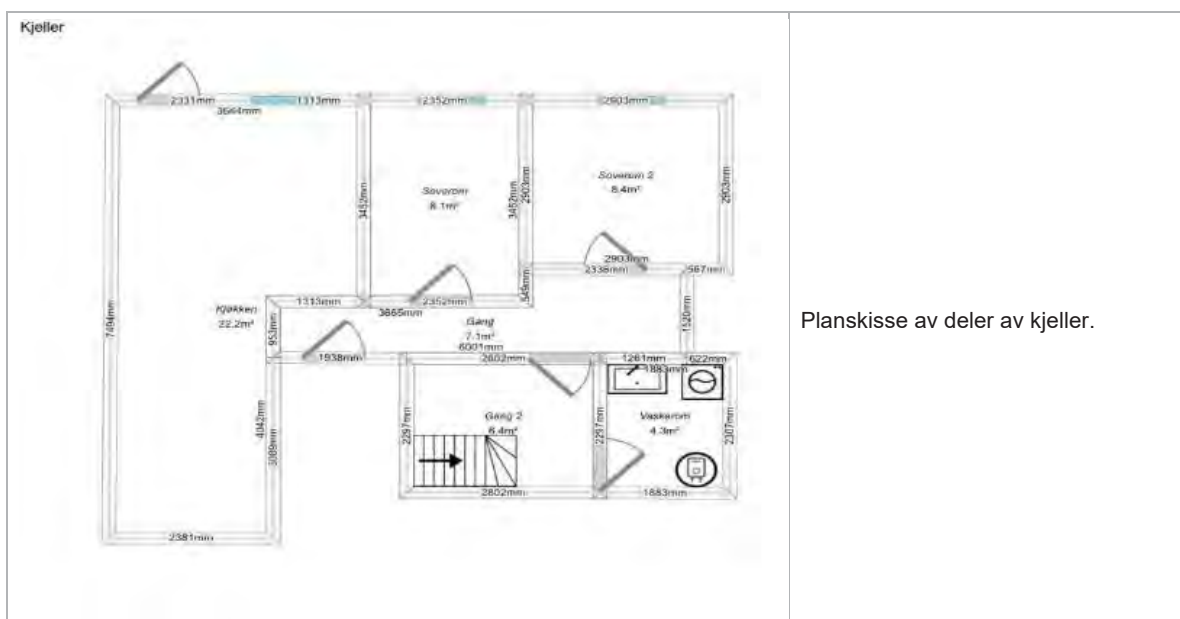
Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Tømrerarbeid			stk	1,00	5 026,47	5 026,47
1		Riving av gerikter og utforinger	m	10,00	31,37	313,73
2		Justering av karm	stk	1,00	1 454,90	1 454,90
3		Tetting og isolering	m	5,00	75,10	375,49
4		Nye utforinger og gerikter i ferdig malt utførelse	m	10,00	288,24	2 882,35
Rigg og drift			RS	1,00	2 382,35	2 382,35
5		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	1 554,90	1 554,90
6		Håndtering av avfall	RS	1,00	827,45	827,45
Sum eks. mva						7 408,82
Mva						1 852,20
Sum inkl. mva						9 261,02

12. Avvik på elektrisk anlegg.

Vurdering

Oppdraget er begrenset til vurdering av kostnader for bygningsmessige tiltak i forbindelse med utbedring av avvik på el-anlegg ved sikringskap og avvik ved gulvvarme i kjeller.

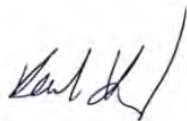
For detaljert beskrivelse av avvik henvises det til rapport utarbeidet av el-takstmann Pål Brun-Hansen.



Utbedring / Kostnader

Postnr.	Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E.pris	Sum
Tømrerarbeid			RS	1,00	87 088,17	87 088,17
1		Slissing/åpning av vegger og himlinger på vaskerom og gang i kjeller for å legge nye ledninger. Timer. Estimert	stk	7,00	627,45	4 392,15
2		Innfelling av plater i vegger og himlinger i gang og vaskerom i kjeller. Timer og materialer.	RS	1,00	6 392,15	6 392,15
3		Riving av gulv og gulvlist i stue/kjøkken, soverom, gang og soverom 2	m2	48,00	125,49	6 023,52
4		Justering av sokkelbein ved kjøkkeninnredning	RS	1,00	2 509,80	2 509,80
5		Legging av nytt underlag, parkett og gulvlist i stue/kjøkken, soverom, gang og soverom 2. Gulv legges innunder sokkel på kjøkkenet.	m2	48,00	1 163,73	55 858,80
6		De- og remontering av gerikter og utforinter ved dører	m	50,00	238,24	11 911,75
Malerarbeid			RS	1,00	26 570,55	26 570,55
7		Sparkling og malign av vegger og himlinger i gang og vaskerom i kjeller. Timer og materialer.	m2	50,00	270,98	13 549,00
8		Maling av gerikter og utforinger ved dører	m	50,00	135,49	6 774,50
9		Maling av gulvlist	m	60,00	104,12	6 247,05
Rigg og drift			RS	1,00	7 892,15	7 892,15
10		Transport/reisekostnader, tildekking og opprydding	RS	1,00	3 637,25	3 637,25
11		Håndtering av avfall	RS	1,00	4 254,90	4 254,90
					Sum eks. mva	121 550,87
					Mva	30 387,72
					Sum inkl. mva	151 938,59


SLATTUM, 18.03.2022



Kamil Kulis
 Takstingeniør / Bygg- og tømrermester



Befaringsrapport

Deres ref.	E2028953			
Oppdragsgiver	Claims Link			
Rekvirert	08.02.2022			
Besiktiget	29.12.2022			
Rapportdato	10.02.2023			
Eier	[REDACTED]			
Adresse	Sagdalsveien 41, 2010 Strømmen Seksjon nr. 1.			
Overtatt dato	April 2019			
Kontaktperson	Advokat Magnus Guderud magnus.guderud@riisa.no			
Person(er) til stede og rolle	Navn	Rolle	Mobil	E-post
	Kamil Kulis	Takstingeniør / Byggmester	93019932	kamil@takstgruppen.as
	Dag Godtland	Tømrer / Arcon Entreprenør AS	90214444	dag@ar-con.no
	Rinor Kryeziu	Arkitekt / Arcon Entreprenør AS	93090806	rinor@ar-con.no
	Dennis Emiri	Rådgivende Ingeniør Bygg	46126876	post@byggingenioren.no
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Stig B. Wagner	Advokatfullmektig	94080333	stig@advokamoller.no
Espen Eriksen	Arkitekt / Lillestrøm Byggeteknikk AS	92080950	post@lbttek.no	

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold. Rapporten er basert på en visuell befaring, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumenter. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviket skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til skyldspørsmålet.

TAKSTMANNES ROLLE OG KOMPETANSE

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Side 1 av 10

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Dokumenter/kilder	Dato
Salgsprospekt fra megler.	
Egenerklæring fra selger.	17.01.2019
Tilstandsrapport utarbeidet av Gunnar Mårdalen	23.01.2019
Befaringsrapport utarbeidet av Marcus Sori Halvorsen	29.09.2021
Rapport utarbeidet av Tore Snilsberg Rønningen	14.12.2021
Kostnadsrapport utarbeidet av Espen Eriksen	12.12.2022
Målerapport Radon utarbeidet av Espen Eriksen	03.01.2023



Feil, avvik og mangler avdekket iht. rapport fra Lillestrøm Byggteknikk AS.

Påberopte forhold

Etter at det ble avdekket feil og avvik ved utført endring av inngangspartiet med tilhørende brann- og lydskille mellom boenhetene har kjøper engasjert Lillestrøm Byggteknikk AS v/Espen Eriksen til å gå gjennom salgsdokumentasjon og byggesaksdokumentasjon samt finne avvik og beregne kostnader til utbedring av disse. Ved befaring opplyste kjøper at målet var å heve kjøpet.

Påberopte forhold som iht. rapport utarbeidet av Espen Eriksen den 12.12.2022 er kommentert og vurdert. Benevnelse av punkter og nummerering samsvarer oppbygging fra rapporten til Eriksen.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1960 og tilbygget i 1982.

Bruksendring i kjeller og deler av 1. Etasje inkludert diverse endringer, oppussing og oppgradering ble utført i 2018.

Vurdering

1. Feil og mangler i byggesak

1.1 Manglende søknad om oppdeling/sammenføring (Snr. 1 og 2).

Endring av inndeling/oppdeling mellom boenhetene ved seksjonering er å anse som søknadspliktig tiltak. Tiltaket som er utført er ikke omsøkt og ikke godkjent av kommunen.

Dette er et avvik som må rettes opp, noe jeg er enig i med Eriksen.

1.2 Feil grunnlag for seksjonering (Snr. 1 og 2).

Endring av planløsning og flytting av brann- og lydvegg i opprinnelig felles gang i 1. Etasje er å anse som søknadspliktig tiltak. Dette tiltaket var ikke omsøkt eller godkjent før seksjonering. Dette er et avvik som må rettes opp, noe jeg er enig i med Eriksen.

1.3 (2.10) Manglende søknad for utvidet terrasse (Snr 1)

Oppføring av terrasser som ligge over 0,5 m over terrenget er å anse som søknadspliktig tiltak.

Terrassen ble ifølge opplysninger fra egenerklæring bygget ny av håndverker engasjert av selger.

Oppføring av terrassen medfører at tillatt utnyttelsesgrad på tomten er overskredet og terrassen ligger for nærme veien. Tiltaket er ikke omsøkt og ikke godkjent av kommunen.

Dette er avvik som må utbedres, noe jeg er enig i med Eriksen.

1.4 (2.11) Overskredet utnyttelsesgrad

Overskredet utnyttelsesgrad skyldes mest sannsynlig ulovlig oppført terrasse mot sør. Se pkt. 1.3 (2.10)



1.5 (2.12) Lyssjakt bryter med byggegrense mot vei (Snr. 1).

Lyssjakt er bygget utenfor byggegrense/for nærme veien. Dette er et avvik som må utbedres. Jeg er enig med Eriksen.

2. Feil og manglende utførelse i forhold til TEK17

2.1 Revet bærevegg i plan 1 (Snr. 1).

Riving av bæreveggen mellom stuen og entreen i .1 Etasje er å anse som søknadspliktig tiltak. Tiltaket som er utført er ikke omsøkt og ikke godkjent av kommunen. Dette er et avvik som må rettes opp, noe jeg er enig i med Eriksen.

2.2 Revet bærevegg i plan 2 (Snr. 2)

Forholdet er ikke vurdert da dette ligger i naboileiligheten og er derfor utenfor oppdraget/mandatet.

2.3 Brutt brannskille og manglende brannmotstand (Snr. 1 og 2)

Ved befaring og inspeksjon i stue/kjøkken i 1. Etasje ble det via åpninger i himlingene ved stålkonstruksjonen ved kjøkkenet og entreen registrert at opprinnelig isolasjon i bjelkelaget mot boenheten i 2. Etasjen er fjernet og erstattet med ny isolasjon av type Rockwool. I underkant av bjelkelaget er det montert lydbyler med himling av gipsplater. Etasjeskiller mellom boenhetene er å anse som brann- og lydskiller. Inngrep og endringer i brannskiller er å anse som søknadspliktig tiltak. Tiltaket som er utført er ikke omsøkt og ikke godkjent av kommunen. Dette er et avvik som må rettes opp, noe jeg er enig i med Eriksen.

2.4 Feil brannmotstand i flyttet brannskille ifm. Trapperom (Snr. 1 og 2)

2.4.1 Manglende brannmotstand i vegg (Snr. 1 og 2)

Endring av innfelling/oppdeling eller bruksendring som er utført opprinnelig felles trapperom er søknadspliktig tiltak.

Dagens løsning og utførelse av brann- og lydvegg mellom boenhetene er ikke tilfredsstillende. Dette er nærmere beskrevet i min rapport utarbeidet den 18.03.2022. Dette er jeg enig i med Eriksen

2.4.2 Manglende brannmotstand trapp (Snr. 1 og 2)

Endring av innfelling/oppdeling eller bruksendring som er utført opprinnelig felles trapperom er søknadspliktig tiltak.

Dagens løsning og manglende brann- og lydisolering ved opprinnelig tretrapp er et avvik som må rettes. Dette er nærmere beskrevet i min rapport utarbeidet den 18.03.2022. Dette er jeg enig i med Eriksen

2.4.3 Manglende brannmotstand i etasjeskiller (Snr. 1 og 2)

Etasjeskiller mellom 1. Etasje og kjeller er utført av støpt betongdekke og har derfor tilfredsstillende egenskaper når det gjelder brann- og lyd krav mellom 2 boenheter.

Vurdering av Eriksen i rapporten av dato 12.12.2020 er feil, noe han har innrømmet ved befaring.



2.5 Mangelfull utveksling (Snr 1)

Sammenføyning ved den bærende konstruksjonen av stål i kjeller er ikke fagmessig utført /mangler sveis i knutepunktet. Dette er et avvik fra prosjektert løsning som må utbedres, noe jeg er enig med Eriksen.

2.6 Kritisk opplegg av etterhåndsgodkjent utveksling (Snr. 1).

Ståldrager i åpningen mellom stue og kjøkken mangler tilfredsstillende innfestning ved oppleggspunktene. Oppleggsflaten er heller ikke tilfredsstillende. Dette er et avvik som må utbedres, noe jeg er enig i med Eriksen.

2.7 Mangelfull bæring av fjernet bærevegg plan 1, kritisk utførelse (Snr 1).

Endringer av bærende konstruksjoner er å anse som søknadspliktig tiltak. Tiltaket som er utført med utveksling for bærevegg mellom stuen og gangen/entreen er ikke omsøkt og ikke godkjent av kommunen.

Utførelse av sammenføyning mellom søylene og bjelken er ikke fagmessig utført / mangler sveis i knutepunktet. I tillegg er det ufagmessig utførelse med manglende understøttelse ved en av søylene som bærer bjelken.

Manglende søknad/godkjenning og ovennevnte avvik fra fagmessig utførelse må utbedres. Dette er jeg enig i med Eriksen.

2.8 Manglende brannisolering av konstruksjonsstål i kjeller (Snr.1)

Stålkonstruksjon i kjeller er ikke fagmessig brannsikret. Dette er et avvik fra prosjekteringsgrunnlaget som må utbedres. Dette er jeg enig i med Eriksen.

2.9 Manglende brannisolering av konstruksjonsstål i plan 1 (Snr. 1)

Stålkonstruksjon mellom stue og gang/entre i 1. Etasje og mellom stue og kjøkken er ikke fagmessig brannsikret. Dette er et avvik fra som må utbedres, noe jeg er enig i med Eriksen.

2.13 Manglende isolasjon og utett dampsperre.

Ved befaring og inspeksjon i 1. Etasje ble det registrert at veggen mot terrassen ved opplegget for stålbjelken mellom stuen og kjøkkenet var åpen. Her var det synlig utetthet i dampsperre av plast. I veggen var det synlig isolasjon av type Rockwool. Ingen følgeskader som fukt/kondensering eller fuktskjolder ble registrert utover det.

Utett dampsperre er et avvik som må utbedres for å unngå skader. Dette er jeg enig i med Eriksen. Det er ved befaring ikke funnet eller påvist flere steder med tilsvarende avvik i boligen.

Når det gjelder vurdering av manglende isolasjon så er jeg ikke enig med Eriksen.

Etterisolering er iht. definisjon i Store Norske Leksikon «forbedring av en eksisterende bygningers varmeisolasjonsevne» <https://snl.no/etterisolering>.

Iht. Byggforskserien 723.511 Etterisolering av yttervegger av tre kan etterisolering utføres ved innblåsning av isolasjonsmateriale i eksisterende vegg, utvendig etterisolering eller innvendig etterisolering. Utskifting av gammel og dårlig isolasjon av mineralullmatter med moderne isolasjon av type Rockwool av utgjør en vesentlig forbedring av isoleringsevne i ytterveggen og kan derfor betegnes som etterisolering.

Det er derfor ikke nødvendig med noen tiltak utover tetting av dampspærren i ytterveggen mot terrassen på kjøkkenet.

2.14 Manglende ventilasjon i bolig (Snr 1).

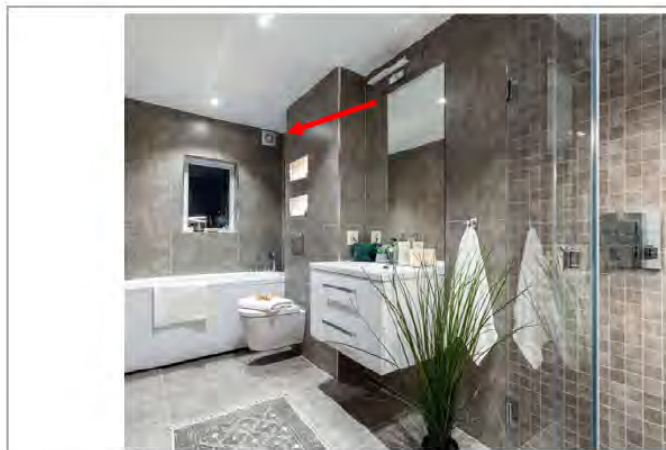
I tilstandsrapporten ble det opplyst om at boligen har naturlig ventilasjon, men boligen har faktisk vesentlig bedre ventilasjon enn dette da det er montert mekanisk avtrekksvifte på begge bad i tillegg til tilluftsventiler i yttervegger i stue/kjøkkenen i 1. og 2. Etasje samt alle soverom.

Naturlig ventilasjon som er basert på termisk oppdrift er et enkelt system med varierende funksjon gjennom forskjellige årstider og avhenger mye av riktige vær- og vindforhold.

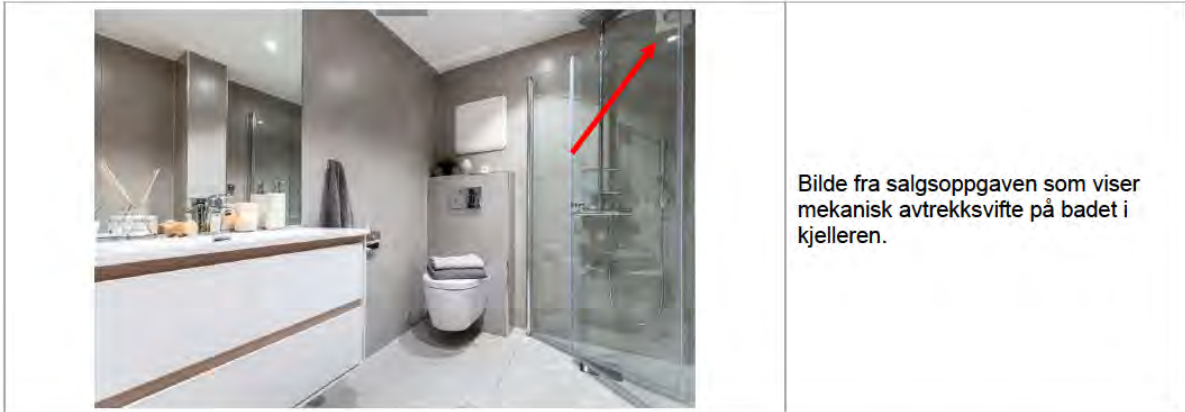
I perioder med store temperaturforskjeller mellom inne og ute eller i perioder med mye vind var det normalt bedre funksjon og ellers tilnærmet ingen eller dårlig.

Mekanisk avtrekksvifte på bad i 1. og 2. Etasje som kan styres ved behov uavhengig av værforhold er derfor mye bedre løsning. Det er også helt vanlig at det ved oppussing/oppgradering av eldre boliger eller våtrom installeres det mekaniske avtrekksvifter i yttervegger istedenfor i innvendige kanaler.

Jeg er derfor uenig med Eriksen.



Bilde fra salgsoppgaven som viser mekanisk avtrekksvifte på badet i 1. Etasje.



Bilde fra salgsoppgaven som viser mekanisk avtrekksvifte på badet i kjelleren.

2.12 Vurderingsgrunnlag for evt. hovedombygging i byggesak (Snr. 1 og 2) og 3.1 Oppussing eller hovedombygging (Snr. 1 og 2)

I henhold til opplysninger fra nettsiden til Direktoratet for Byggkvalitet er terskelen for hva som utgjør hovedombygging normalt høy. Hovedombygging innebærer omfattende arbeider som berører bygget som helhet. <https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/hovedombygging/>

Eksempler på dette er:

- totalrenovering av bygget der kun bærende konstruksjoner står igjen.
- gjenoppbygging etter brann hvor bærende konstruksjoner må erstattes.
- erstatte, forsterke eller endre det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner.

Av søknadspliktige tiltak som er utført i boligen er det utført bruksendring/endret inndeling i kjeller og 1. Etasje, inngrep og endringer i bærende konstruksjoner i en bærevegg i kjeller og to steder i bærevegger i 1. Etasje samt inngrep og endringer av brann- og lydskiller i 1. Etasje ved trapp og i etasjeskiller mellom 1. og 2. Etasje.

Dette er etter min erfaring fra flere lignende prosjekter tiltak som normalt kan omsøkes, godkjennes og utføres uten at kommunen stiller krav til hovedombygging.

Grunnen til dette er at vesentlig større del av hele bygget er uforandret og har ikke blitt berørt i forbindelse med ovennevnte tiltak.

Eksempler bygningsdeler som var uberørt er bærende konstruksjoner med taksperrer/takstoler i yttertaket, isolering mot loft, bærende konstruksjoner i yttervegger, utvendig klimaskjerm med kledning og vindsperre på utsiden av yttervegger, vinduer, grunnmur og fundamenter samt hele tilbygget med 3 soverom fra 1982 i 1. Etasje.

Det er urasjonelt, uforholdsmessig kostbart og ikke bærekraftig å kreve at hele bygget må rives/strippes ned til bærende konstruksjoner og bygges opp på nytt for å tilfredsstille alle krav på tilsvarende måte som på nye bygg oppført etter TEK17. Jeg er derfor uenig med Eriksen.

Ovennevnte tiltak vil med høyest sannsynlighet kunne omsøkes, godkjennes og utføres uten krav til hovedombygging.



3. Avvik fra salgsoppgave

3.2 Avvik arealer (Snr. 1)

Oppgitt areal for primærrom i tilstandsrapporten er 190 m².

Undertegnede har ved bruk av lasermåler under befaring utført oppmåling som viser 184 m² som utgjør et avvik på 6m² avvik og ca. 3,1%.

I henhold til tidligere avhendingslov og tidligere praksis som var gjeldende på salgstidspunktet var avvik på opptil 5-6% å anse som ikke vesentlig og derfor normalt akseptert.

I forbindelse med utbedring av brann- og lydskille mellom boenhetene ved trapp er det vurdert som nødvendig med riving av eksisterende tretrapp mellom 1. og 2. Etasje og etablering av ny utvendig trapp og ny inngang til 2. Etasje. Dette tiltaket vil føre til at seksjon 1 og seksjon 2 får utvidet primærearbeid med større gang med ca. 5m² hver. Areal avvik i seksjon 1 vil med dette være utbedret.

3.3 Manglende tilkomst til toalettsisterner (Snr.1)

TEK17 §15-5 sier at installasjoner skal tilrettelegges for framtidig vedlikehold og være lett utskiftbare. Det er riktig. Toalettsisterner har demonterbart frontpanel med trykknapp som gjør at vedlikehold og utskifting av ventiler eller innmat i sisternen enkelt kan utføres. Det som man ikke har tilgang til uten at det må brukes verktøy og flisoverflater må fjernes er selve sisterna med rammen rundt og avløpsinstallasjon fra toalettet. Det finnes i dag firmaer på markedet som utfører lokale inngrep og reparasjoner av våtromsvegger som kan åpne fliser og plater samt tilbakeføre dersom det skulle være nødvendig å bytte ut komponenter i toalettet uten at hele badet må rives og bygges på nytt. Ut over det er det helt normalt at avløpsrør og avløpsinstallasjoner legges i vegger, gulv og graves på en slik måte at det må brukes verktøy og utstyr for tilkomst til evt. skader eller vedlikehold. Bruk av avtagbar flislagt front slik som er beskrevet av Eriksen er ikke normal byggeskikk i Norge. Denne løsningen er ikke beskrevet i Byggforskserien, veiledningen til TEK17 eller andre preaksepterte løsninger som jeg kjenner til. Som takstmann har gjennom årene sett og vurdert mange bad og utførelse av mange vegghengte toaletter, men denne løsningen har jeg aldri sett. Jeg er derfor uenig med Eriksen. Det er etter min vurdering ingen behov for utbedring.

3.4 Stort avvik i antatt forbruk kwt/år (Snr.1)

Gjennomsnittlig strømforbruk for en enebolig er ifølge opplysninger på nettsiden til Elvia.no 25775 kwh per år. I salgsoppgaven er det oppgitt opplysninger om antatt forbruk på ca. 13500kwh. Det er ikke oppgitt for hvilken periode dette gjelder. Årlig forbruk på 13500kwh virker lavt i forhold til det som er vanlig, men dette kan variere mye ut ifra bruken og evt. større bruk av ved som alternativt energikilde.

3.5 Manglende radonmåling ifm. Salg av utleiedel (Snr.1).

Ifølge målerapport som er utarbeidet av Eriksen ble det stue/kjøkken og soverom i kjeller målt Radon med Årsmiddelverdi på 127 og 161 Bq/m³. Dette er normalt veldig lave verdier. I utleieboliger er tiltaksgrense satt til 100 Bq/m³. Verdier som er målt iht. rapporten utgjør et avvik som krever enkle tiltak. Jeg er enig med Eriksen. Normalt kan dette løses med bedre bruk ventilering av ventiler eller forbedring av ventilasjon. Ref. Byggforskserien 701.706 Tiltak mot radon i eksisterende bygninger.

3.6 Udokumentert eierskap av garasje (Snr. 1).

Forholdet er ikke vurdert. Undertegnede har ikke klart å finne opplysninger om at garasjen disponeres kun av seksjon 1 i salgsoppgaven.



3.7 Manglende innmelding av peisovn (Snr. 1)

Peisovnen er montert i 2018. Montering av nytt ildsted må meldes inn til Feiervesenet. Manglende innmelding er et avvik. Jeg er enig med Eriksen.

Skadeomfang

Flere avvik iht. byggesak når det gjelder bruksendring/inndeling, manglende søknad av tiltak med endringer i bærende konstruksjoner og brannsikring, manglende søknad om utvidelse av terrassen og manglende søknad om etablering av lysgrav.

Flere avvik fra prosjektering og fagmessig utførelse av bærende konstruksjoner av stål i kjeller og 1. Etasje med manglende sveis i sammenføyninger, manglende brannsikring av stålet og utilstrekkelig opplegg ved bærepunktene.

Avvik ved utførelse av brann- og lydskille mellom 1. og 2. Etasje med manglende brann- og lyd motstand i vegg mot trapp i 1. Etasje og manglende brann- og lyd motstand i etasjeskiller mellom 1. og 2. Etasje.

Radonkonsentrasjoner i stue/kjøkken og soverom som er over grenseverdier for utleiedel.

Utett dampsperre i yttervegg mot terrasse i 1. Etasje. Ca. 1 kvm.

Manglende innmelding av peisovn til feiervesenet.

Utbedring / Kostnader

I denne saken må det utarbeides en byggesøknad og arbeidet må utføres sammenhengende for å best mulig fremdrift og fornuftige kostnader.

Det må søkes om bruksendring/inndeling, endringer i bærende konstruksjoner og endringer i brannskiller. I tillegg må det søkes om nytt inngangsparti inkludert søknad om dispensasjon fra avstand til byggegrense/vei. For å unngå søknad om dispensasjon fra overskredet utnyttelsesgrad må eksisterende terrasse mot sør senkes ned slik at høyde over terreng ligger under 0,5 m fra terrenget. I byggesøknaden må det ansvars belegges fagområder som søker, prosjektering av konstruksjonssikkerhet, prosjektering av brannsikkerhet, prosjektering av bygningsfysikk og utførelse av tømmerarbeider inkludert nye stålkonstruksjoner og brannsikring.

I forbindelse med utbedring av avvik ved stålkonstruksjoner må overflater rives/åpnes for tilkomst, deretter må det utføres sveising av knutepunkter, oppleggspunkter må forbedres og brannsikring ved bruk av brannmaling eller 2 lag gips må utføres.

For å oppnå nødvendig brann og lydisolering mellom boenhetene må eksisterende tretrapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje fjernes, og det må etableres ny utvendig trapp og ny inngang til leiheten i 2. Etasje. Deretter må eksisterende overflater i himling i stue/kjøkken, bad og gang i 1. Etasje rives og bygges opp på nytt slik at krav til brann- og lyd motstand blir ivaretatt.

For å oppnå tilfredsstillende nivå på radonkonsentrasjoner i kjeller kan det monteres romventilator/mini balansert ventilasjon i stue/kjøkken eller sørge for bedre bruk av eksisterende anlegg med mekanisk vifte på badet og lufting via lufteventiler i yttervegger.



Telefon: 45 90 38 39
Post@takstgruppen.as
www.takstgruppen.as

Undertegnede har innhentet tilbud på utbedring av Arcon Entreprenør AS som samarbeider med rådgivende ingeniør hos Byggingeniøren AS og innehar nødvendig kompetanse til oppdraget.

Tilbud sum på Kr. 2 448 487,50,- vurderes som realistisk og kan legges til grunn.

SLATTUM, 10.02.2023

Kamil Kulis
Takstingeniør / Bygg- og tømrmester

Side **10** av **10**

RAPPORT MED UTREDNING AV FEIL, MANGLER OG AVVIK FRA BYGGESAK, UTFØRELSE OG SALGSOPPGAVE

Martikkel: G.nr. 79, Br.nr. 110, S.nr. 1
Adresse: Sagdalsveien 41, 2010 Strømmen
Kommune: Lillestrøm kommune
Oppdragsgiver: [REDACTED]
Oppdrag utført av: Lillestrøm Byggteknikk AS
Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller
V/Espen Eriksen
Tlf. 920 80 950
E-post: post@lbttek.no

Utskrifts-dato: 01.12.2022

Sak: Feil, mangler og avvik fra byggesak, utførelse og salgsoppgave

Grunnlag

Dette dokumentet er utarbeidet av Lillestrøm Byggteknikk AS på oppdrag fra [REDACTED].

Formålet er å dokumentere prosjekteringsfeil i byggesaken som er pågått i tidsrommet 20.02.2018 til 01.02.2019, samt feil og manglende utførelse iht. byggeteknisk forskrift i ombyggingen ved denne byggesaken. I tillegg inneholder rapporten en del avvik i forhold til salgsprospekt.

Rapporten baserer seg på visuell befaring, kontrollmåling og bildedokumentasjon, samt gransking av dokumenter i byggesaksarkivet og salgsprospekt.

0 Generelt

Det er oppdaget omfattende prosjekteringsfeil og store mangler ved utførelse som har skjedd i forbindelse med seksjonering og ombygging. I grove trekk omhandler ulovlighetene i 2-mannsboligen flytting av brannskille, omfattende brutt brannskille, manglende søknader belagt med ansvarsrett, manglende prosjektering, manglende brannisolering mellom boenhetene, manglende brannmotstand av endret bærekonstruksjoner og feil utførelse av konstruksjoner og konstruksjonssikkerhet.

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no | Org.nr: 828 583 972 1/15

1 Feil og mangler i byggesak

1.1 Manglende søknad om oppdeling/sammenføring

Det ble gitt tillatelse til seksjonering den 06.03.2018 på grunnlag av innsendte tegninger som hadde endret inndeling og som ikke er blitt søkt om oppdeling/sammenføring etter plan- og bygningsloven § 20-1 g.

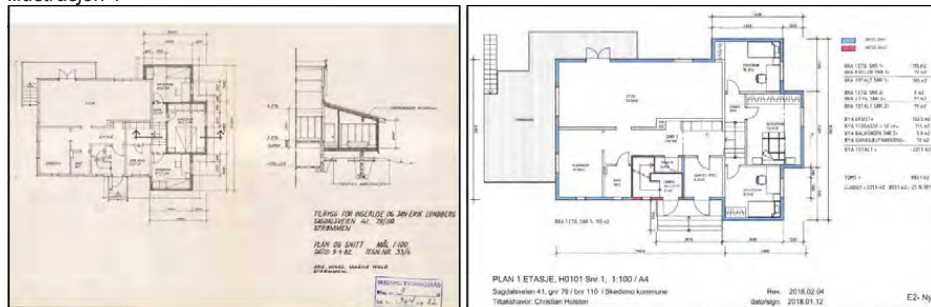
Oppdelingen/sammenføringen er ulovlig og det skulle her vært søkt om tillatelse til tiltak etter plb §20-3 før man seksjonerte. Konsekvensen her er at inndelingen ikke er prosjektert og ombygget iht. plan- og bygningsloven og begge seksjonene er solgt med ulovlig ombygging.

Generell uttalelse fra Byggesaksveiledningen i kommunen, konkluderer med at tilstøtende areal som ikke er eget og som skal sammenføres med en boenhet, skal det søkes om tillatelse etter PBL §§ 20-1 og 20-3. Se: «*Vedlegg 1_uttalelse sammenføring*»

1.2 Feil i grunnlag for seksjonering

Lillestrøm kommune mottok søknad om seksjonering 20.02.2018 der søker erklærte i søknadens egenerklæring pnkt. 6.g, at «*igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjonering gjelder planlagt bygging eller søknadspiktig tiltak i eksisterende bygg*». Igangsettingstillatelse var ikke gitt og flyttet brannskille på innsendt plantegning ved søknadstidspunktet, var ulovlig oppført tiltak.

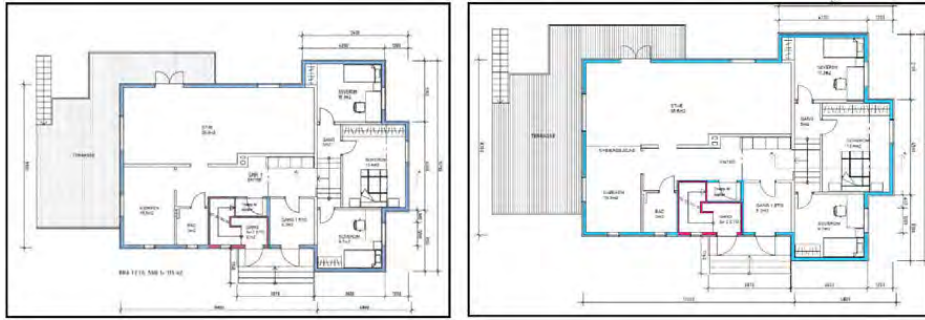
Illustrasjon 1



Illustrasjon 1 over viser utdrag fra plan 1, som viser t.v. siste godkjente plantegning ved søknad om seksjonering (hentet fra byggesaksarkiv), og t.h. innsendt plantegning ved søknad om seksjonering. Felles inngang og trapperom er blitt ulovlig endret.

I tillatelse til seksjonering 06.03.2018 skriver kommunen «*Det ble foretatt befaring den 06.03.2018. Ved befaring ble det ikke avdekket avvik i forhold til innsendte plantegninger.*» Ved etterfølgende søknad om bruksendring skriver allikevel tiltakshaver i e-post 12.10.2018 at det ble sendt inn feil plantegning i forbindelse med seksjonering. Dette stemmer ikke med kommunens befaring og heller ikke med at tiltakshaver erklærte «*at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen*» ved søknad om seksjonering.

Illustrasjon 2



Illustrasjon 2 over viser utdrag fra plan 1, som viser t.v. erklært plantegning ved seksjonering, og t.h. innsendt plantegning ved søknad om bruksendring. Bærevegg mellom kjøkken og stue ble fjernet ved søknad om bruksendring, hvor tiltakshaver svarer fra påtale til kommunen om at han valgte å ikke sette opp bærevegg som først tegnet og valgte å ha det åpent. Dette motstrider kommunens befaringsnotat datert 06.03.2018 der ingen avvik funnet i forhold til innsendte plantegninger.

Kutt i gammelt trevirke og tilføring av nye materialer rundt utvekslinger viser også at arbeidene er av nyere dato og utført av tiltakshaver i byggesakene som er pågått mellom tidsrommet 20.02.2018 til 01.02.2019.

Byggesaken bærer preg av en rekke motstridende opplysninger, der tiltakshaver har avgitt uriktig erklæring i punkt 6.g i søknaden om seksjonering, der det er uttrykkelig presisert at «Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365». Byggesaken bærer preg av gjennomgående unnløst av innmelding av søknadspåliggende tiltak og unnløst utførelse iht. Tek17 og det prosjekterte underlaget.

Tillatelse til tiltak/etterhåndsgodkjenning gitt av kommunen baserer seg på at tiltaket er utført i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (Tek17).

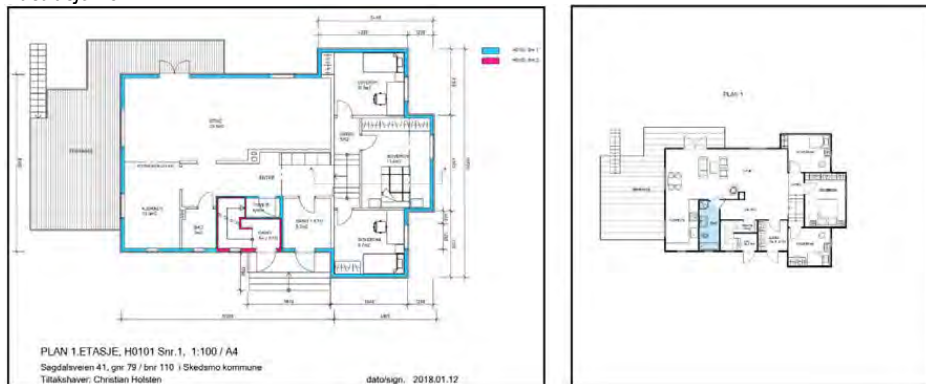
2 Feil og manglende utførelse i forhold til Tek17

2.1 Revet bærevegg i plan 1

Vegg mellom stue og entre i plan 1 er fjernet. Veggene er å anse som bærevegger for overliggende etasjeskiller. Endring av bærevegger er søknadspåliggende tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2. Det er gjort søk i kommunens byggesaksarkiv hvor det hverken finnes søknad eller tillatelse til dette tiltaket.

Vegger og himling åpnes opp for kontroll. Det må søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 hvor søknad må belegges med ansvarsrett. Dette medfører rivearbeider, deponering, statiske beregninger og gjenoppbygging til ferdige behandlede overflater.

Illustrasjon 3



Illustrasjon 3 over viser t.v. innsendt plantegning ifm søknad om bruksendring. Bilde til høyre viser plantegning fra salgsprospekt slik leiligheten er solgt. Som det fremkommer over, er bærevegg mellom entre og stue fjernet.

2.2 Brudd i brannskille mellom boenheter og manglende brannmotstand

Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Brannskille er i dette tilfelle brutt, da opprinnelig himling i brannskille mot hele den overliggende boenhet er fjernet. Det er i tillegg lagt inn isolasjon av nyere dato samt montert lydbøylere og lagt ett lag gips med omfattende bruk av downlights. Toalettet i overliggende boenhet er også flyttet til motsatt vegg i rommet ifølge tegninger i byggesaksarkivet. Flytting av gjennomføringer i etasjeskiller medfører også at brannskillet blir brutt.

Tiltak der man bryter brannskille mellom to boenheter, er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Det må søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 hvor tiltaket må belegges med ansvarsrett. Etasjeskiller må brann-prosjekteres. Himlinger åpnes opp, elektriske føringer omlegges og brannskille utføres med brannmotstand iht. Tek17. Ny gipshimling ferdig overflatebehandlet med innfelt downlights etableres. Tiltaket medfører også forringelse av dagens romfølelse med netto romhøyde 2,4m.

Illustrasjon 4

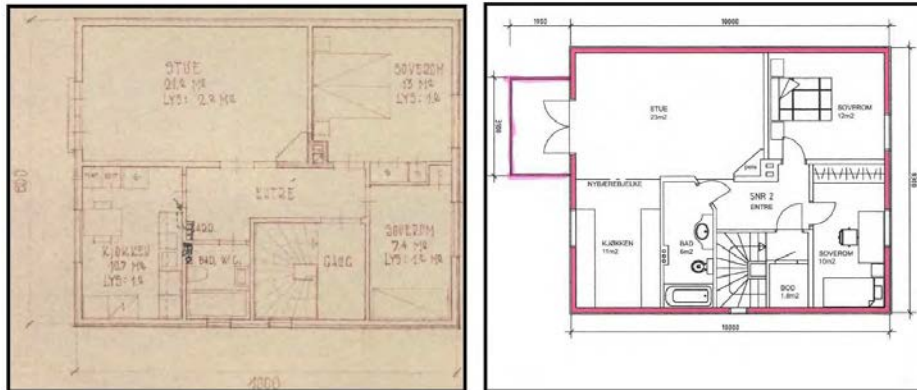


Illustrasjon 4 over viser t.v. innfelt downlights i ett lag gips mot overliggende boligseksjon. Bilde i midten viser overgang vegg/himling med ett lag gips. Bilde til høyre med ny isolasjon og nedlekting i lydbøylere monterte til gammelt bjelkelag.

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no | Org.nr: 828 583 972 4/15

Illustrasjon 5



Illustrasjon 5 over viser plan 2, t.v siste godkjente plantegning i byggesaksarkivet. Bilde til høyre viser plantegning sendt inn med søknad om seksjonering. Som det fremkommer over, er toalett flyttet på motsatt vegg i badet.

2.3 Manglende brannmotstand i flyttet brannskille ifm trapperom

Eiendommen ble seksjonert i henhold til innsendte plantegninger som på tinglysningstidspunktet inneholdt flyttet brannskille mellom boenhetene som ikke var godkjent tiltak iht. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Det er gitt etterhåndsgodkjenning av tiltaket med «*oppført brannvegg i trapperom mellom boenhetene*». I følge byggesaken er det prosjektert en brannvegg med brannmotstand tilsvarende brannklasse 1. I Tek17 generelle krav til sikkerhet ved brann etter § 11-3 som omhandler brannklasser, står det i veiledningen til bestemmelsen under preaksepterte ytelser: pnkt. 3 «*Boligbygning i risikoklasse 4 med tre etasjer, kan oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng, uten å måtte rømme via trapp eller trapperom til terreng*»

Denne 2-mannsboligen er horisontaldelt og har 3 tellende etasjer, hvor den ene boenheten ligger i plan 2 og må rømme via trapp for å komme til terreng. Dette medfører at tiltak med nye brannskiller vil havne i brannklasse 2, og dermed krever høyere brannmotstand enn hva som foreligger i det prosjekterte underlaget vedlagt i byggesaken.

Trapperommet må omprosjekteres og utføres i forhold til brannkravene i Tek17.

2.3.1 Feil prosjektert brannmotstand

Brannvegg i trapperom mellom boenhetene er i følge byggesaksarkivet prosjektert med brannmotstand R30(B30). Dette tilsvarer brannklasse 1 iht. veiledning i Tek17, §11-4. Som nevnt havner tiltaket med brannskille for denne 2-mannsboligen i brannklasse 2 iht. veiledningen i §11-4 og medfører at brannveggenes brannmotstand må holde kravet R60(B60).

Brannvegger i trapperom må oppgraderes til R60(B60)

02.3.2 Trapp i brannskille uten brannmotstand

Trappen mellom plan 1 og plan 2 som før lå i fellesareal, er nå blitt brannskille og krever brannmotstand R30(B30). Trappen ansees i dag som uisolert og tiltak kreves.

Da det ikke er tilstrekkelig høyde i trapperommet for brannisolering, må trappen skiftes ut til trapp med brannmotstand R30.

02.3.3 Manglende brannmotstand etasjeskiller

Etasjeskiller mellom plan 1 og plan 2 som før lå i fellesareal, er nå blitt brannskille og krever brannmotstand R60(B60). Grunnet tvilsom brannprosjektering fra byggesaksarkivet og beboernes opplevelse av mye lyd gjennomføring mellom boenhetene, ansees brannskille mellom etasjene her som ikke prosjektert og/eller ikke utført iht. Tek17.

Etasjeskiller må brannprosjekteres og brannisoleres mellom seksjonene.

2.3.4 Manglende brannmotstand etasjeskiller i rømningsvei

Etasjeskiller mellom kjeller og plan 1 ifm. inngangsparti til seksjonsnummer 2, som før lå i fellesareal, er nå blitt brannskille og krever brannmotstand R60(B60). Grunnet tvilsom brannprosjektering fra byggesaksarkivet og beboernes opplevelse av mye lyd gjennomføring mellom denne etasjeskiller, ansees brannskille som ikke prosjektert og/eller ikke utført iht. Tek17.

Etasjeskiller i trapperommet må brannprosjekteres og brannisoleres mellom seksjonene.

2.4 Manglende utførelse av etterhåndsgodkjent utveksling av bærevegg i kjeller

Det kommer frem etter befaring, at ståldragere for utveksling av bærevegg i kjeller ligger fritt opplagt på søyle uten sammenføyning i knutepunkt. Ifølge det prosjekterte underlaget "BeregRap" av 27.11.2018 med statiske beregninger, skal alle stålforbindelser helstveises om ikke annet er oppgitt.

Konstruksjonsstålet må sveises i knutepunkt ved søyle eller prosjekteres på nytt.

Illustrasjon 6

Pos. nr.	Bygningsdel	Materiale/dimensjon/avstand	Intern side nr.
1	Kontroll av innlagt utvekslingsbjelke i kjellervegg	OK! Tilfredsstillende krav til kapasitet og nedbøyning av HE140B S355 med statisk lengde = 2000mm	2
	Posisjonsplan		

Rev. xx.xx.20xx

Prosjektnr. 18284 Sagalsveien 41 Pro Plan AS
Date: 27.11.18

Q2

Anmerknings:

- * NB! Mal er estimert. Skrytkeige mål fra på plan
- * Betongde konstruksjon må brannisoleres tilsvarende byggesaksarkivet
- * Alt stål er S355
- * Alle stålforbindelser helstveises med 4mm hvis ikke noe annet er oppgitt.
- * Hultrom vel oppbygg ettersteper.
- * Prosjekt Planing AS tar ikke ansvar for utførelse
- * Overliggende dekker utvekslingsbjelke ved montasje
- * Er ikke eksisterende dimensjoner i samvar med de reelle dimensjonene må R10 bemerkes.



Illustrasjon 6 over viser t.v. utdrag av «BeregRap» av 27.11.2018 fra søknad om bruksendring. Bilde til høyre viser ståldragere fritt opplagt på stålsøyle.

2.5 Kritisk opplegg av etterhåndsgodkjent utveksling

Det kommer frem etter befaring, at ståldragere for utveksling av bærevegg mellom stue og kjøkken i plan 1 ligger fritt opplagt på begge søylene uten sammenføring i knutepunktene. I tillegg er opplegget ved innerveggen kritisk i forhold til ugunstig moment på søylen.

Stålbjelken må forbindes til søylen i knutepunkt og søylen må forsterkes for bedre oppleggsflate, alternativt må søylen skiftes ut.

Illustrasjon 7



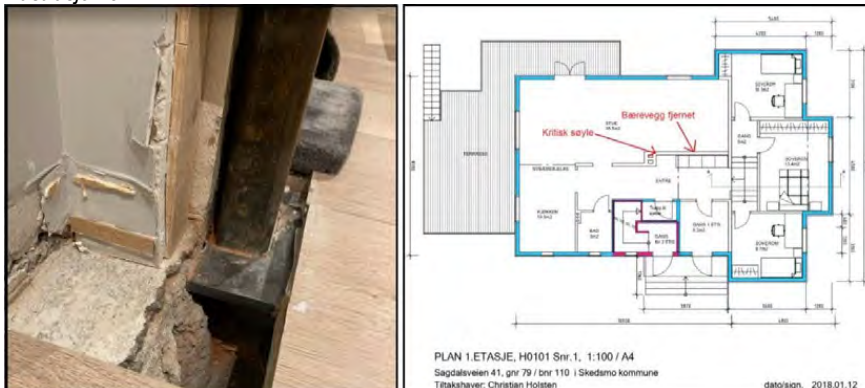
Illustrasjon 7 over viser t.v. utveksling av bærevegg. Bilde til høyre viser kritisk knutepunkt til utveksling for bæring av overliggende boenhet.

2.6 Manglende understøttelse av fjernet bærevegg i plan 1, kritisk utførelse

Det kommer frem etter befaring at utveksling for bærevegg uten tillatelse mellom stue og entre i plan 1 har kritisk utførelse. Ståldrager ligger fritt opplagt uten sammenføring i knutepunkter og i tillegg har stålsøylen ved pipe manglende understøttelse.

Ståldrager må forbindes til søyle i knutepunkt. Søyle må understøpes eller skiftes ut slik at det oppnås forbindelse ned til betongdekke.

Illustrasjon 8



Illustrasjon 8 over viser t.v. viser bunn av søyle for utveksling av bærevegg med manglende understøttelse. Bilde til høyre viser siste godkjente plantegning i byggesaksarkivet i kommunen.

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no | Org.nr: 828 583 972 7/15

2.7 Manglende brannisolering av konstruksjonsstål i kjeller

I følge "BeregRap" av 27.11.2018 med statiske beregninger vedlagt søknad om bruksendring, skal stålkonstruksjoner brannisoleres iht. brannkrav. Det kommer frem etter befaring at stålkonstruksjonene for utveksling av bærevegg i kjeller ikke er brannisolert. Iht. Tek17, § 11-3 og § 11-4 skal byggverk eller ulike deler av et byggverk plasseres i brannklasser som skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann.

Konstruksjonsstålet brannprosjekteres og brannisoleres. Dette medfører i tillegg rivearbeider, deponering og gjenoppbygging til ferdige behandlede overflater.

Illustrasjon 9

Pos. nr.	Bygningsdel	Materiale/dimensjon/avstand	Intern side nr.
1	Kontroll av innsatt utvekslingsbjelke i kjellervegg	OK! Tilfredsstillende krav til kapasitet og nedbøyning av HE140B S355 med statisk lengde = 2000mm	2
	Posisjonsplan		

Q2
Prosjektnr. 18284 Sagdalsveien 41 Pro Plan A/S
Date: 27.11.18
Rev. xx.xx.20xx

Amerikninger:

- NB! Mål er nøtten. Nøyaktige mål tas på plass
- Beregnede konstruksjon må brannisoleres tilsvarende brannkrav
- All stål er S355
- Alle sødføringsledes helveies med $\geq 5\text{mm}$ hvis ikke noe annet er oppgitt.
- Fullført ved opplegg ettertegnes.
- Prosjekt Flanng AS tar ikke ansvar for utførelse
- Overliggende dekker stemplets/utvikens ved montering
- Er ikke eksisterende dimensjoner i samsvar med de reelle dimensjonene må RIB kontaktes.



Illustrasjon 9 over viser t.v., utdrag av «BeregRap» av 27.11.2018 fra søknad om bruksendring. Bilde til høyre viser uisolert ståldrager for utvekslet bærevegg i kjeller.

2.8 Manglende brannisolering av konstruksjonsstål i plan 1

Det kommer frem etter befaring at stålkonstruksjonene for utveksling av bærevegger i plan 1 ikke er brannisolert. Iht. Tek17, § 11-3 og § 11-4 skal byggverk eller ulike deler av et byggverk plasseres i brannklasser som skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann.

Konstruksjonsstålet må brannprosjekteres og brannisoleres iht. prosjektert underlag. Dette medfører i tillegg rivearbeider, deponering og gjenoppbygging til ferdige behandlede overflater.

Illustrasjon 10



Illustrasjon 10 over, viser bilder fra 3 ulike knutepunkter for utveksling som bærer overliggende seksjon, her med manglende brannisolering.

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no | Org.nr: 828 583 972 8/15

2.9 Manglende søknad for utvidet terrasse

Innsendt plantegning i forbindelse med søknad om bruksendring og befaring, viser utvidet terrasse mot syd. Det finnes ingen søknad for denne utvidelsen i byggesaksarkivet. Redegjørelse for dette ble også etterspurt av kommunen ifm søknad om bruksendring av kjeller. Innsendt redegjørelse til kommunen og uttalelse om at terrassen trolig er 20 år gammel og ikke oppført av tiltakshaver, stemmer ikke. Terrassen ligger høyere enn 0,5m over planert terreng og er i henhold til Tek17, § 5-2 å betrakte som bebygd areal. Utvidelsen overskrider også kommuneplanens bestemmelser for byggegrense mot kommunal vei med 3,2m.

Det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 1-6.1 for utvidet terrasse mot syd.

Illustrasjon 11

Terrassen er trolig mer enn 20 år gammel og ikke oppført av undertegnede og er av samme grunn ikke omsøkt. Det er vedlagt fotodokumentasjon fra FINN/ Norge i bilder som viser terrassen på bilder i hhv 2003 og 2017 som sammenligningsgrunnlag. På bilder fra hhv 1997 og 1999 kan det også se ut som terrassen er oppført men pga av dårlig oppløsning på bildene er det noe vanskelig å dokumentere.

- Terrassen ble inntegnet på «nye» plantegninger 1 etg samt på situasjonskartet ifb. med innsending av seksjoneringsbegjæringen for at tegningene skulle samsvarer med den reelle nå-situasjonen.

Illustrasjon 11 over, viser utdrag fra «Svar på mangelbrev» sendt til kommunen 27.08.2018.

Illustrasjon 12

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Romerike bane og anlegg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygd ny terrasse

Gnr 79: Bnr 110 (snr: 1)
0231 SKEDSMO KOMMUNE
Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A, 2040 KLØFTA
Telefon: 469 16 636



Uteareal

Hele tomten er blitt rettet opp og det er lagt ferdigplen og ny grus på hele tomten

Ny utebelysning og ny terrasse (det er egen "skjult" dør til under terrasse for lagring)

Ny drenering

"Hoved" stoppekran i hagen er byttet

Stakekum for kloakk er byttet

Illustrasjon 12, øverst ramme viser utdrag fra egenerklæring til salgsoppgave. Nederst ramme viser utdrag fra takst i salgsoppgaven.

Lillestrøm Byggtteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbtek.no | www.lbtek.no | Org.nr: 828 583 972 9/15



Illustrasjon 13

Historisk flyfoto fra 2019 hentet fra www.finn.no, tyder på nylig oppført terrasse.

2.10 Overskredet utnyttelsesgrad

Beregninger viser at utnyttelsesgraden er overskredet på denne eiendommen. Iht. gjeldende bestemmelser i kommuneplan, er tillatt utnyttelsesgrad satt til 25%. Eiendommen er overskredet med 4% over dette.

Det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 2-2.1.3 som omhandler utnyttelsesgrad av eiendom.

BYA Bolig	130,6 m ²
BYA Ing.m/overbygg	4,5 m ²
BYA Garasje	35,0 m ²
BYA Parkering	36,0 m ²
BYA Terrasse	45,9 m ²
BYA Utv.trapper	3,3 m ²
BYA totalt	255,3 m²
Tomteareal	883,1 m ²
Tillatt BYA 25%	220,7 m ²
Overskredet BYA 4%	34,6 m²

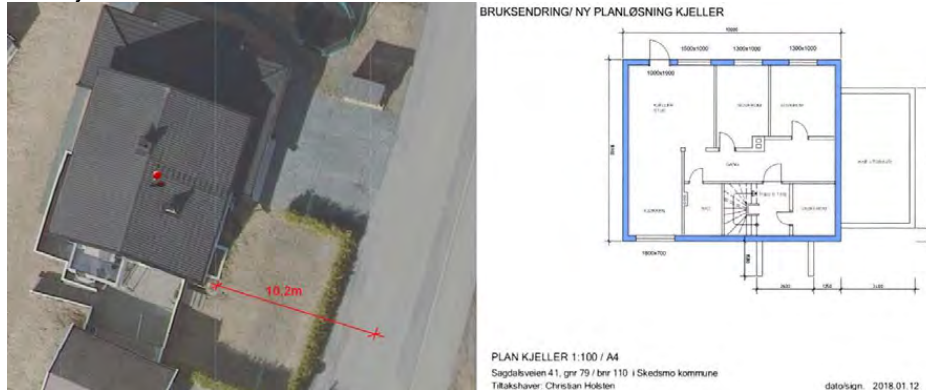
Illustrasjon 14
Utrekning av utnyttelsesgrad
BYA.

2.11 Lyssjakt bryter med byggegrense mot vei

I forbindelse med utvidelse av kjøkkenvindu i kjeller mot Sagdalsveien, er det etablert lyssjakt som bryter med kommuneplanens bestemmelser for byggegrense mot vei. Lyssjakt er ikke tegnet inn ved søknad til kommunen og det er ikke søkt om dispensasjon for denne i byggesaken. Lyssjakt ville i utgangspunktet være søknadsfri, både fordi den kan regnes som et tilbygg under 15 m², og som en konstruksjon som ikke stikker høyere opp enn 0,5m over terreng. Men i henhold til Tek17, § 6-3 gjelder ikke disse reglene i byggegrense mot offentlig vei, der ingen deler av bygningen kan krage ut over byggegrense mot offentlig vei eller gate.

Det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 1-6.1 for denne lyssjakten.

Illustrasjon 15



Illustrasjon 15 over viser t.v flyfoto med målt avstand til midten av vei. Bilde til høyre viser innsendt plantegning ved søknad om bruksendring av kjeller.

2.12 Utett dampsperre ved åpning av yttervegg

Ifølge salgsoppgaven er alle yttervegger etterisolert. Ved åpning av vegger er det avdekket utett dampsperre. Dampsperreren er ikke hel, og ansees for å gjøre mer skade enn nytte. Bygningsdeler og konstruksjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår fuktskader på grunn av kondensert vanndamp fra inneluften. Ved delvis tetting med dampsperre, øker damptrykket gjennom utetthetene som igjen øker faren for kondensering som over tid forårsaker problemer med sopp og råte. Effekten av ventilasjon med grad av luftutskifting i boligen har en stor påvirkning. Denne boligen har kun ventilert i yttervegg uten avtrekk. Kjøkkenvifte har kullfilter for ombruksluft. Dette gir dårlig ventilasjon av boligen og fører til fare for stor kondenskonsentrasjon gjennom utettheter.

Illustrasjon 16



Illustrasjon 16 over, viser t.v dampsperre lagt uten klemt eller tapet skjøt. Bilde til høyre viser oppbygging av yttervegg f.v ett lag gips, 50mm tomrom, dampsperre, 10cm isolasjon.

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no | Org.nr: 828 583 972 11/15

2.13 Manglende ventilasjon i bolig

I salgsprospektet står det «*Naturlig ventilasjon etter datidens byggeskikk*» Denne «*naturlige ventilasjonen fra datidens byggeskikk*» ansees å være forringet. Prinsippet for naturlig ventilasjon fra denne byggetiden er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. Denne boligen har ikke kanaler for naturlig avtrekk over tak, og boligen ansees for ikke å være ventilert.

Det må installeres mekanisk avtrekk for grunnventilasjon av boligen.

2.14 Manglende isolasjon

I salgsinformasjon er det opplyst at alle yttervegger i boligen er etterisolert. Inspeksjon og måling viser 10cm Glava plassert mellom opprinnelige stolper mot vindtetting i yttervegg + 50mm utelektet tomrom mot varm side. I byggemelding fra 1958 står det oppført isolasjon av mineralullmatter i yttervegger. Disse mattene finnes ikke, og etterisoleringen i ytterveggene ansees som tvilsomme da det ser ut til at isolasjonen kun er byttet ut.

Yttervegger må etterisoleres

Illustrasjon 17

B. Krav til varmesolisasjon.		Sone II, Akershus			
§ 1.					
Sone:	I	II	III	IV	
Yttervegger i:	k	k	k	k	
a) Bygninger av tre eller annet brannfast materiale med grunnflate større enn 200 m ²	1,1	1,0	0,9	0,8	
b) Do. med grunnflate mindre enn 200 m ²	1,0	0,9	0,8	0,7	
c) Trehyggeler	0,9	0,8	0,7	0,6	
Vindtak over	0,9	0,8	0,7	0,6	

Isolasjon:
 150 Byggesaker 19 81, 104, 1, 101, 26, 105, 26, 200 og dep. best. tilf. kap. 5, 9, 20, 25 § 1.
 12 § 4 og 40 § 4.3

Grunnmur: Treullplater.
 Yttervegger og etasjeokiller: Mineralullmatter.

Illustrasjon 17 over viser bilde t.v utdrag fra byggeforskrifter av 1949. Bilde til høyre viser utdrag fra byggemelding av 1958.

2.15 Vurderingsgrunnlag for evt. hovedombygging i byggesak

Oppsummert er det omfattende feil i innsendt grunnlag for byggesaken samt uriktige opplysninger og unnlattelse av søknad ved søknadspliktige tiltak. Inngrep eller hulltaking i det vesentlige av byggets brannskillende konstruksjoner kan innebære en hovedombygging, det er kommunen som avgjør hvilken kategori arbeidene skal plasseres i.

Nedenunder er utdrag fra veileder i Direktoratet for byggkvalitet som gir en indikasjon på hvilke kategori arbeidene skal plasseres i.

Inngrep og hulltaking i brannskillende konstruksjoner	Vedlikehold kan aldri innebære Inngrep eller hulltaking i brannskillende konstruksjoner	Inngrep og hulltaking i en brannskillende konstruksjon er en vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	Inngrep eller hulltaking i det vesentlige av byggets brannskillende konstruksjoner kan innebære en hovedombygging
---	---	---	---

Ved omfattende arbeider med flere tiltak i samme bygning som kategoriseres som hovedombygging, krever alltid søknad og tillatelse fra kommunen, og kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder for hele bygningen.

2-mannsboligen oppfyller ikke lenger kravene i byggeforskriftene fra byggeåret og ikke dagens tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

3 Avvik fra salgsoppgave

3.0 Generelt

Salgsoppgaven beskriver boligen som: «Betydelig påkostet inne og utendørs!» Helhetsinntrykket fra salgsoppgave med takst og egenerklæring samt boligens visuelle karakter gir en innbydelse til å flytte rett inn og gir inntrykk av en solid bolig preget av fagmessig utført oppgradering.

3.1 Oppussing eller hovedombygging

Ifølge salgsoppgaven var boligen i 2018 gjennom en «totalforvandling», der alle yttervegger og gulv ble etterisolert, nye vannrør og avløpsrør i hele boligen, nytt elektrisk anlegg, nye stikkledninger, ny drenering, nytt yttertak og nytt ildsted. I tillegg er det gjort endringer og omfattende inngrep i 100% av brannskille mellom boenhetene.

Det er tiltakshaver som har ansvaret for å identifisere og avgrense tiltaket, fastsette hvilke krav som gjelder og om vilkårene for unntak etter pbl § 31-2 er oppfylte.

Erfaringsmessig vil tiltak med omfattende inngrep/endringer i brannskiller og/eller etablering av nye brannskiller og bruksendring, anses som hovedombygging.

En hovedombygging krever alltid søknad og tillatelse fra kommunen, og kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder for hele bygningen.

Det er unnlatt å formidle en rekke omfattende tiltak samt manglende søknad om å bryte brannskille mellom boenhetene. Dette har medført at kommunen ikke har hatt anledning til å vurdere om tiltaket havner i kategorien hovedombygging.

Bygningens hovedkarakter med opprinnelige egenskaper iht. gjeldende bygningslov er ansett som forringet. Omfattende og ulike tiltak som er gjort med bygget kan hverken dokumenteres eller henvises til en bygningslov.

Generell uttalelse fra Byggesaksveiledningen i kommunen, konkluderer med at tiltaket vil havne inn under kategori hovedombygging og TEK17 vil gjelde fullt ut for hele boligen. Se: «*Vedlegg 2_uttalelse hovedombygging*»

For brudd i hele brannskille mellom boenhetene, må søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 hvor tiltaket må belegges med ansvarsretter og prosjekteres. En søknad om tillatelse til tiltak/etterhåndsgodkjenning av brutt brannskille vil gjøre at tiltaket havner i kategorien hovedombygging som igjen medfører omfattende tiltak for utførelse og krav der hele boligen må oppgraderes iht. TEK17.

Lillestrøm Byggeteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller | +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no | Org.nr: 828 583 972 13/15

3.2 Avvik arealer

Oppgitt areal for primærrom: 190m²
Faktiske areal for primærrom: 181m²
Avvik: 5%

3.3 Ikke innmeldt nylig montert peisovn

Det er oppgitt «nylig montert peisovn» i salgsoppgave. Installering av nye peisovner skal meldes inn til kommunen. I følge Nedre Romerike brann- og redningstjeneste er ikke denne peisovnen meldt inn til feievesenet. Det foreligger også manglende tilsyn/feieing siden 2015.
Peisovn må meldes inn og tilsyn/feieing må avtales.

3.4 Manglende tilkomst til toalettsisterner

Badene er fra 2018. Byggeteknisk forskrift TEK17 §15-5 sier at installasjoner skal tilrettelegges for framtidig vedlikehold og være lett utskiftbare. Det er ingen tilkomst eller avtagbar front for å komme til innebygde sisterner. Tilkomst krever rivning av flislagte overflater og underliggende konstruksjon. Det må etableres tilkomst som f.eks. flislagt avtagbar luke.

3.5 Stort avvik i antatt forbruk kwt/år

Energiforbruk er i salgsoppgave oppgitt med antatt forbruk på ca.13500 kwh, noe som for denne boligen ville tilsvart bedre enn TEK17 og bedre enn energikarakter A. Oppgitt forbruk har et stort avvik i forhold til beregnet energikarakter G fra salgsoppgaven, som betyr lite energieffektiv og er den dårligste energikarakteren. Størrelsen på avviket er graverende og spriker mye i hver sin ende på energikarakterskalaen. Boligen har betydelig mere energikostnader enn man kunne forvente ut ifra salgsprospekt.

3.6 Villedende informasjon om vinduer

I salgsprospeket står det «vinduer skiftet ut» og videre at stuen har «lys fra gode vinduer». Takstrapport vurderer vinduer generelt til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje med tanke på alder. Vinduer er kun skiftet ut i hybel i kjeller.

3.7 Manglende radonmåling ifm. salg av utleiedel

Det er oppgitt i salgsoppgavens egenerklærings skjema at eiendommen selges med utleiedel i kjeller. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Forskriften sier at du som utleier må iverksette tiltak for å senke radonnivået dersom det overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Videre står det at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ (grenseverdi). Det er igangsatt radonmålinger av hybelen. Første resultat av radonmålinger vil foreligge 18. desember, med endelig resultat den 3.januar 2023. Om radonnivået overstiger tiltaksgrensen må det iverksettes tiltak for å kunne leie ut boligen. Om det blir behov for å iverksette tiltak og tiltakene ikke gjør det mulig å holde radonnivået under grenseverdien, vil det ikke være lov å leie ut boligen. Dette vil da føre til redusert verdi av boligen samt potensielt inntektstap i form av tapte forventede leieinntekter.

3.8 Udokumentert eierskap av garasje

Frittstående garasje på eiendommen er solgt sammen med denne eierseksjonen.

Dette er ikke tinglyst, og i innsendte tegninger til søknaden om seksjonering, er denne garasjen tegnet inn som felles garasje.

Dette vil kunne skape problemer ved videresalg eller om ny nabo gjør krav på bruk av denne.

Det må søkes om reseksjonering med tilhørende samtykker, oppmålingsforretning og tinglysning.

3.9 Ufaglærte arbeider

Selger erklærer at han ikke kjenner til at det er utført arbeider av ufaglærte på mur, tømmerarb., etc.

Tømmerarbeider, mur og stål bærer stort preg av ufaglært utførelse.

Det er knyttet stor usikkerhet til bygget i sin helhet, for fremtidige skader som følge av potensielt uavdekkede skjulte feil og mangler.

Lillestrøm Byggtteknikk AS – 01.12.2022

post@lbtek.no

Fra: Mustafa Beydoun <Mustafa.Beydoun@lillestrom.kommune.no>
Sendt: onsdag 30. november 2022 11:07
Til: post@lbtek.no
Emne: SV: Bruksendring etter endret inndeling og seksjonering

Hei!

Vi har ikke opplysninger om hvilket formål kjelleren har i tillatelsen. Dersom den ene boenheten i tomannsboligen skal sammenføres med tilstøtende areal som ikke er eget skal det søkes om tillatelse etter PBL §§ 20-1 og 20-3. Dette er uavhengig om boligen skal seksjoneres eller ikke.

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun

Overingeniør, Byggesak ytre
Kommunalområde By- og stedsutvikling
Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Mob: 986 50 120
www.lillestrom.kommune.no
www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/



Fra: post@lbtek.no <post@lbtek.no>
Sendt: onsdag 30. november 2022 10:22
Til: Mustafa Beydoun <Mustafa.Beydoun@lillestrom.kommune.no>
Emne: SV: Bruksendring etter endret inndeling og seksjonering

Hei igjen, og takk for avklaring.

Så selv om 2-mannsboligen fra 1958 ikke har vært seksjonert tidligere, omfattes en endret inndeling av 2-mannsboligen av byggesaksbestemmelsene etter plan- og bygningsloven § 20-1 g? (Dvs. det må søkes tillatelse til tiltak etter plb §20-3 før man kan søke seksjonering)?

Med vennlig hilsen

Espen Eriksen

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller
Mob. +47 920 80 950 | post@lbtek.no | www.lbtek.no

Fra: Mustafa Beydoun <Mustafa.Beydoun@lillestrom.kommune.no>
Sendt: onsdag 30. november 2022 08:45
Til: post@lbtek.no
Emne: SV: Bruksendring etter endret inndeling og seksjonering

Hei!

Byggesaksveiledningen svarer på generelt grunnlag.

Tiltaket(sammenføring) må først omsøkes og godkjennes etter plan- og bygningsloven, da blir det aktuelt som her:

- 1- Søke om tillatelse til sammenføring etter PBL
- 2- Søke om reseksjonering (eventuelt opphør av seksjonering dersom det er bare en eier)
- 3- Søke om bruksendring

Vi kan ikke se at sammenføring av arealer i samme bolig faller under noen av de bestemmelsene for å beregne om bygningen er nyere/eldre enn 01.07.2011. Veileder på DIBK sier noe om at fellesareal i borettslag og sameier som bruksendres må oppfylle kravene i TEK som i nybygg.

Dette svaret er gitt på bakgrunn av tilgjengelig opplysninger. Dersom dere ønsker mer informasjon kan dere bestille en forhåndskonferanse på kommunens hjemmeside.

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun

Overingeniør, Byggesak ytre
Kommunalområde By- og stedsutvikling
Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Mob: 986 50 120

www.lillestrom.kommune.no

www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/



Fra: post@lbtek.no <post@lbtek.no>

Sendt: tirsdag 29. november 2022 15:09

Til: Byggesaksveiledningen <byggesaksveiledningen@lillestrom.kommune.no>

Emne: SV: Bruksendring etter endret inndeling og seksjonering

Hei igjen

Forstår dette da som følger:

1. Hjemmelshaver sender inn søknad om seksjonering, hvor han legger ved plantegning der fellesarealet markeres for sammenslåing med ene boenheten.
2. Fellesarealet i boligen er nå ansett som oppdelt/sammenslått med den ene boligen, etter godkjenning og tinglyst seksjonering.
3. Hjemmelshaver kan nå søke om bruksendring av kjellerarealet etter unntak som er gitt i TEK17, §1-2.

Spørsmål: Bestemmelsen med at alderen på boligen regnes fra når det ble søkt om tillatelse til å skille den ut hvis du bor i en bolig som er skilt ut fra annen bolig, gjelder ikke i dette tilfellet?

Se vedlegg med utdrag fra dibk.no.



Hva søker du?

Søk

Meny

Forside > Om oss > Nyhetsarkiv > Nye byggeregler for bruksendri...

Bruksendring i eldre boliger

Skal du gjøre endringer i en bolig som er bygget eller søkt om før 1. juli 2011? Her ser du hvilke tekniske krav som må oppfylles.

Sist endret 13.07.2018

Hvilke boliger gjelder reglene for?

Reglene gjelder boliger som er fra før 1.7.2011.

Vil du endre hva du bruker et rom i boligen din til? Prøv veiviseren vår!

Hva vil det si at boligen må være fra før 1.7.2011?

Alderen på boligen regnes fra når det ble søkt om tillatelse for å føre den opp, eller når det ble søkt om tillatelse til å bygge den om eller skille den ut hvis du bor i en bolig som er ombygd fra noe annet eller skilt ut fra annen bolig.

Hvor gammel boligen er regnes fra den datoen kommunen mottok din søknad

- om bygging av bolig, eller
- hovedombygging av eksisterende bolig, eller
- boligen er skilt ut fra eksisterende bolig eller annen type bygning

Med vennlig hilsen

Espen Eriksen

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller

Mob. +47 920 80 950 | post@lbttek.no | www.lbttek.no

Fra: Byggesaksveiledningen <byggesaksveiledningen@lillestrom.kommune.no>

Sendt: tirsdag 29. november 2022 10:56

Til: post@lbttek.no

Emne: SV: Bruksendring etter endret inndeling og seksjonering

Hei!

Byggesaksveiledningen svarer på generelt grunnlag.

- For at unntakene i TEK 17 skal gjelde ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel må tilleggsarealene være en del av den samme boenhet. Fellesareal er ikke en del av samme boenhet i dette tilfelle
- Bestemmelsen i TEK 17 § 1-2, 8. ledd sier: «Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.» Dersom det gis tillatelse til sammenslåing av boenhet med fellesareal så vil ikke dette påvirker oppføring av boligen

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun

Overingeniør, Byggesak ytre
Kommunalområde By- og stedsutvikling
Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Mob: 986 50 120

www.lillestrom.kommune.no

www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/



Fra: post@lbtek.no <post@lbtek.no>

Sendt: mandag 28. november 2022 18:08

Til: Byggesaksveiledningen <byggesaksveiledningen@lillestrom.kommune.no>

Emne: Bruksendring etter endret inndeling og seksjonering

Hei

TEK17 § 1-2, åttende ledd sier følgende:

«Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-9, § 12-10 annet ledd, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-8 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.»

Spørsmål:

En hjemmelshaver eier to boenheter i en 2-mannsbolig omsøkt før 1. juli 2011.

Kjeller er fellesareal for begge boenhetene.

Hjemmelshaver ønsker å bruke kjeller etter unntakene gitt i §1-2 i TEK17.

Da kjeller ikke ligger innenfor en boenhet og dermed ikke oppfyller kravene for unntak i §1-2, vil hjemmelshaver seksjonere 2-mannsboligen hvor han legger kjeller som tidligere var fellesareal, inn under den ene boligseksjonen.

Kjeller vil da ligge innenfor en boenhet.

Spørsmål 1: Vil søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for denne kjelleren nå falle inn under unntaket som er gitt i §1-2?

Spørsmål 2: Eller er boligen nå ansett som oppdelt eller sammenslått bolig 1. juli 2011 eller senere og ikke lenger mulig å kreve unntak etter §1-2?

Med vennlig hilsen

Espen Eriksen

Lillestrøm Byggtteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller

Mob. +47 920 80 950 | post@lbtek.no | www.lbtek.no

post@lbtek.no

Fra: Byggesaksveiledningen <byggesaksveiledningen@lillestrom.kommune.no>
Sendt: tirsdag 29. november 2022 13:39
Til: post@lbtek.no
Emne: SV: Oppussing eller hovedombygging

Hei!

Byggesaksveiledningen svarer på generelt grunnlag.

Det er ikke pr i dag en entydig definisjon på begrepet hovedombygging. Det er derimot en del avgjørelser gjort av domstolene, samt en veiledning av DIBK.

Endringene som ble nevnt i e-post tyder på at tiltaket havner under hovedombygging. Det er mange omfattende arbeider som får bygningen til å fremstå som fornyet. Tiltakene berører bygget som helhet. Tiltaket omhandler inngrep i mer enn bære vegg eller en bæresøyle. Flytting av brannskille mellom flere boenheter. Erstatning av eksisterende bærekonstruksjoner.

Krav i TEK 17 vil gjelde fullt ut er konklusjonen.

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun

Overingeniør, Byggesak ytre
Kommunalområde By- og stedsutvikling
Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Mob: 986 50 120

www.lillestrom.kommune.no

www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/



Fra: post@lbtek.no <post@lbtek.no>
Sendt: mandag 28. november 2022 19:57
Til: Byggesaksveiledningen <byggesaksveiledningen@lillestrom.kommune.no>
Emne: Oppussing eller hovedombygging

Hei

Ved omfattende arbeider med flere tiltak i samme bygning som kategoriseres som hovedombygging, krever alltid søknad og tillatelse fra kommunen, og kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder for hele bygningen.

Nedenfor er det listet opp en rekke tiltak for ny oppgradering av eldre 2-mannsbolig fra 1958:

- Flyttet brannskille mellom boenhetene
- Seksjonering med endret inndeling
- Bruksendring av kjeller (tidligere fellesareal) fra tilleggsdel til hoveddel
- Utskifting av isolasjon og himling i eldre etasjeskiller (100% av brannskille mellom boenhetene brytes)
- Nye vannrør i hele boligen.
- Nye avløpsrør i hele boligen.
- Flytting av rør i brannskille med renovering av bad i overliggende boenhet

- Nye stikkledninger frem til kommunens rør
- Nytt elektrisk anlegg i hele boligen
- Innvendig etterisolering av alle yttervegger
- Etterisolering alle gulv
- Ny drenering
- Nytt yttertak
- Enkelte nye utvekslinger etter riving av bærevegger
- Utvidelse av eksisterende vinduer og etablering av nye
- Utskiftet ildsted
- Nye hovedinnganger

Spørsmål: Da det er kommunen som avgjør hvilken kategori ombyggingen havner i, vil overnevnte tiltak samlet sett bli ansett som en hovedombygging?

Med vennlig hilsen

Espen Eriksen

Lillestrøm Byggteknikk AS

Tuterudbakken 2, 2007 Kjeller

Mob. +47 920 80 950 | post@lbtek.no | www.lbtek.no



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 07.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	110	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Sagdalsveien 41, 2010 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	-2 669,53 kr
Feiing	556,00 kr
Renovasjon	8 435,00 kr
Vann	-1 667,20 kr
Sum	4 654,27 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	3 753,75 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	50 m ³	39.59	1/1	0 %	1 979,38 kr	1 979,38 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	50 m ³	57.10	1/1	0 %	2 855,00 kr	2 855,00 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-18.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-732,36 kr	-732,38 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-18.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-1 056,35 kr	-1 056,35 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	591,50 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	832,51 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	98 m ³	43.69	1/1	0 %	4 281,47 kr	2 140,74 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	98 m ³	75.21	1/1	0 %	7 370,58 kr	3 685,29 kr
Målt forbruk vann	15%	50 m ³	36.42	1/1	0 %	1 821,02 kr	1 821,02 kr
Målt forbruk avløp	15%	50 m ³	52.53	1/1	0 %	2 626,60 kr	2 626,60 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-18.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-673,77 kr	-673,78 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-18.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-971,84 kr	-971,84 kr
					Sum	28 480,23 kr	17 163,94 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.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	110	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
75246119	2186	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	100

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lillestrøm kommune

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 79 **Bruksnr.:** 110 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN

Referanse: 04260127

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Kommentar

Kommunale avgifter for februar 2026 og eiendomsskatten for andre termin 2025 står ubetalt. Fakturaene er purret av Kommunal inkasso. Kommunale avgifter for februar 2026. Betalingsopplysningene er pr dags dato: Kontonummer 1813 19 74236. Kidnummer 5900000136804598 17749,51 kr. Eiendomsskatt. Betalingsopplysningene er pr dags dato: Kontonummer 1813 19 74236. Kidnummer 5900000131463598 1712,78 kr.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

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

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

SKEDSMO KOMMUNEPlan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 LILLESTRØM

SENTRALBORD**BESØKSADRESSE**
LILLESTRØM**TELEFAX**SKEDSMO
KOMMUNESiv. Ingeniør Arne Sande
Ankeveien 75B
0766 OSLO**DERES REF:** **VÅR REF:**
2018/12210**SAKSBEHANDLER:**
Kourosh Mastoury, 66938587**DATO:**
01.02.2019**Saksnr.:2018/12210**
Vedtaksnr.(DS):19/116**Ferdigattest - bruksendring - gnr 79 bnr 110 - Sagdalsveien 41****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Bruksendring, Tomannsbolig, Sagdalsveien 41

Gnr: 79	Bnr: 110	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
---------	----------	------------	---------------

BRA: Uendret

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
19/56	17.01.2019	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker (Siv. Ing. Arne Sande), datert 22.11.2018, mottatt 31.01.2019.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no**ORGANISASJONSNR**

Løpenr :14173/2019 Side 1 av 2

BANKGIRO

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Kourosh Mastoury
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Christian Holsten Sagdalsveien 41 2010 STRØMMEN



Lillestrøm
kommune
Byggesak indre

Modus Arkitekter AS
Grubbegata 14
0179 OSLO
Markus Rehnström

Vår ref.:
BYGG-26/00841-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.05.2026

**79/110 Sagdalsveien 41, godkjent endring av bygg - innvendig -
bærekonstruksjoner og brannskille**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 79 / 110 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Modus Arkitekter AS
Tiltakshaver: CLAIMS LINK AS

Tiltaket gjelder	Reparasjon og utbedring av bærende konstruksjoner og brannskille
------------------	--

Vedtak

Det gis tillatelse til reparasjon og utbedring av bærende konstruksjoner og brannskille med hjemmel i pbl. § 20-3.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 22.04.2026, vurdert som komplett samme dato.

Tiltaket gjelder:

- Full brannprosjektering av eiendommen.
- Kontroll av statiske beregninger for bærende konstruksjoner.
- Nødvendige rive- og monteringsarbeider for å avdekke konstruksjoner og brannskiller.
- Utbedring og forsterkning av bærende konstruksjoner i henhold til prosjektering og kontroll.
- Utbedring av brannskille i tak og vegger mellom seksjonene.
- Utbedring av trapp og takkonstruksjon ved inngangsparti

Plangrunnlag for behandling

- Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035.

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er ikke varslet. Alle arbeider er innvendige og har ingen påvirkning på omgivelsene.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kommunen godkjenner søknaden om reparasjon og utbedring av bærende konstruksjoner og brannskille.

Foretak - Ansvar

Ansvarsretter inntreer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og kommuneplanens bestemmelser følges opp.

Informasjon

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Kristine Østhassel
Avdelingsleder

Jesper Andreas Christiansen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
CLAIMS LINK AS, Kirsten Gjermsstad
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS

— Eiendomsgrense

∧ Diversepunkt

○ Kum

▣ Sluk med sandfang

— Vannledninger kommunal

— Vannledninger privat

— Spillvannsledninger kommunal

— Spillvannsledninger privat

— Overvannsledninger kommunal

— Overvannsledninger privat

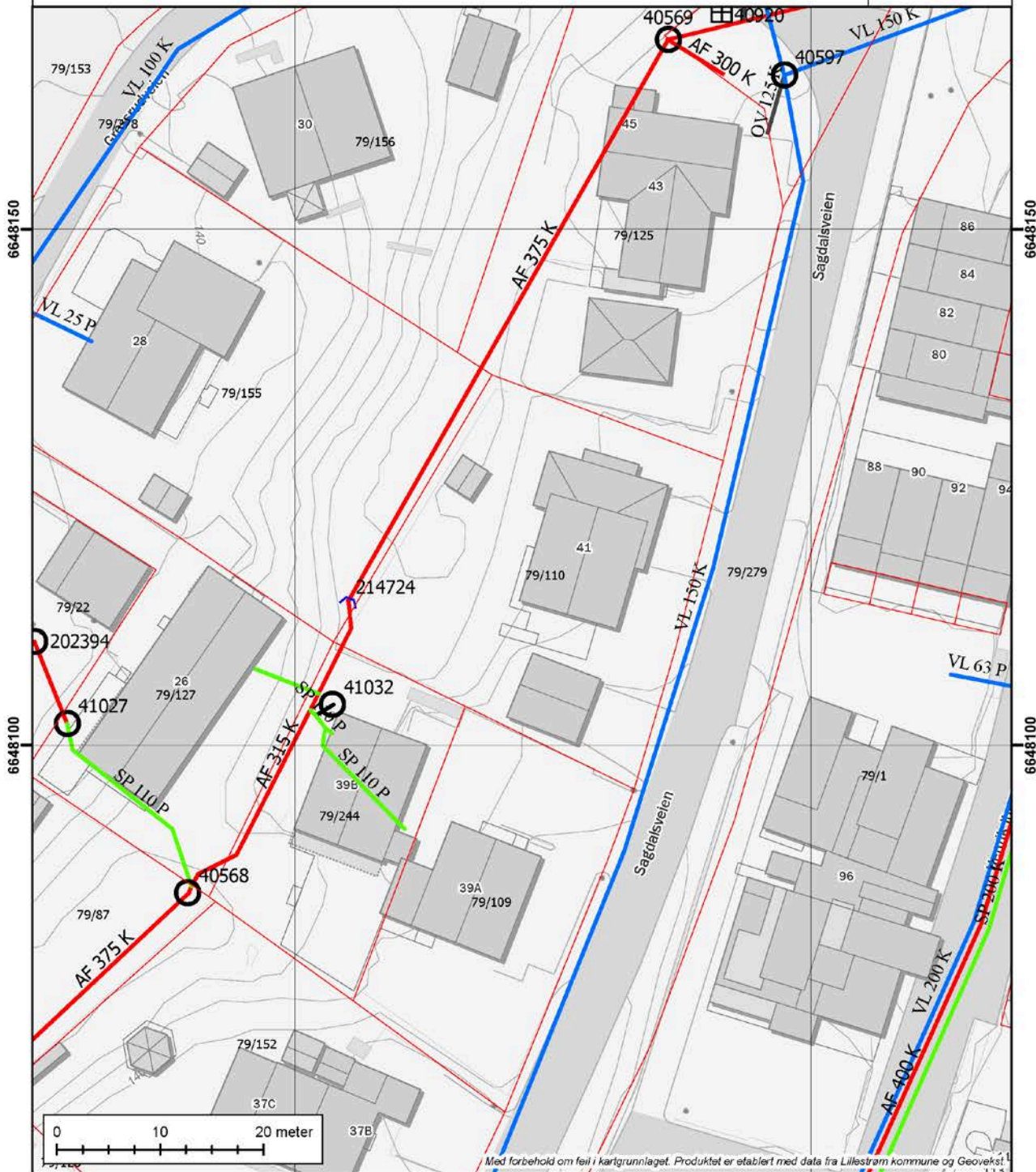
— Avløp felles kommunal

— Avløp felles privat



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

79/110/0/1

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.

Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

1125 - Adkomstvei N

1151 - Jernbane N

Arealformålsgranse

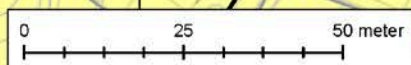
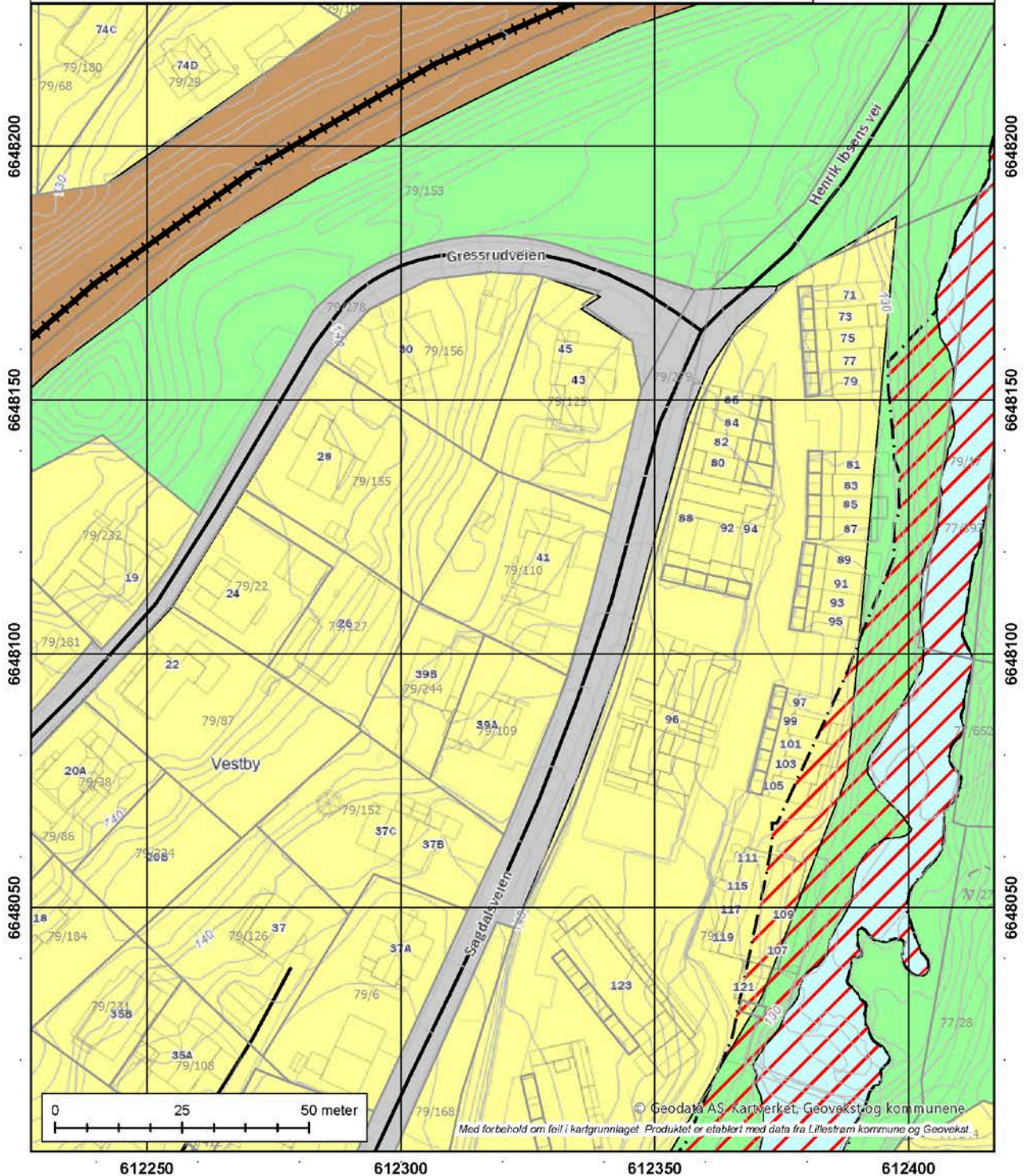
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
 Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Eiendomsskatt

Produsert: 08.05.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	110	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Hovedadresse	Sagdalsveien 41								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	2797.00

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

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

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

Tegnforklaring

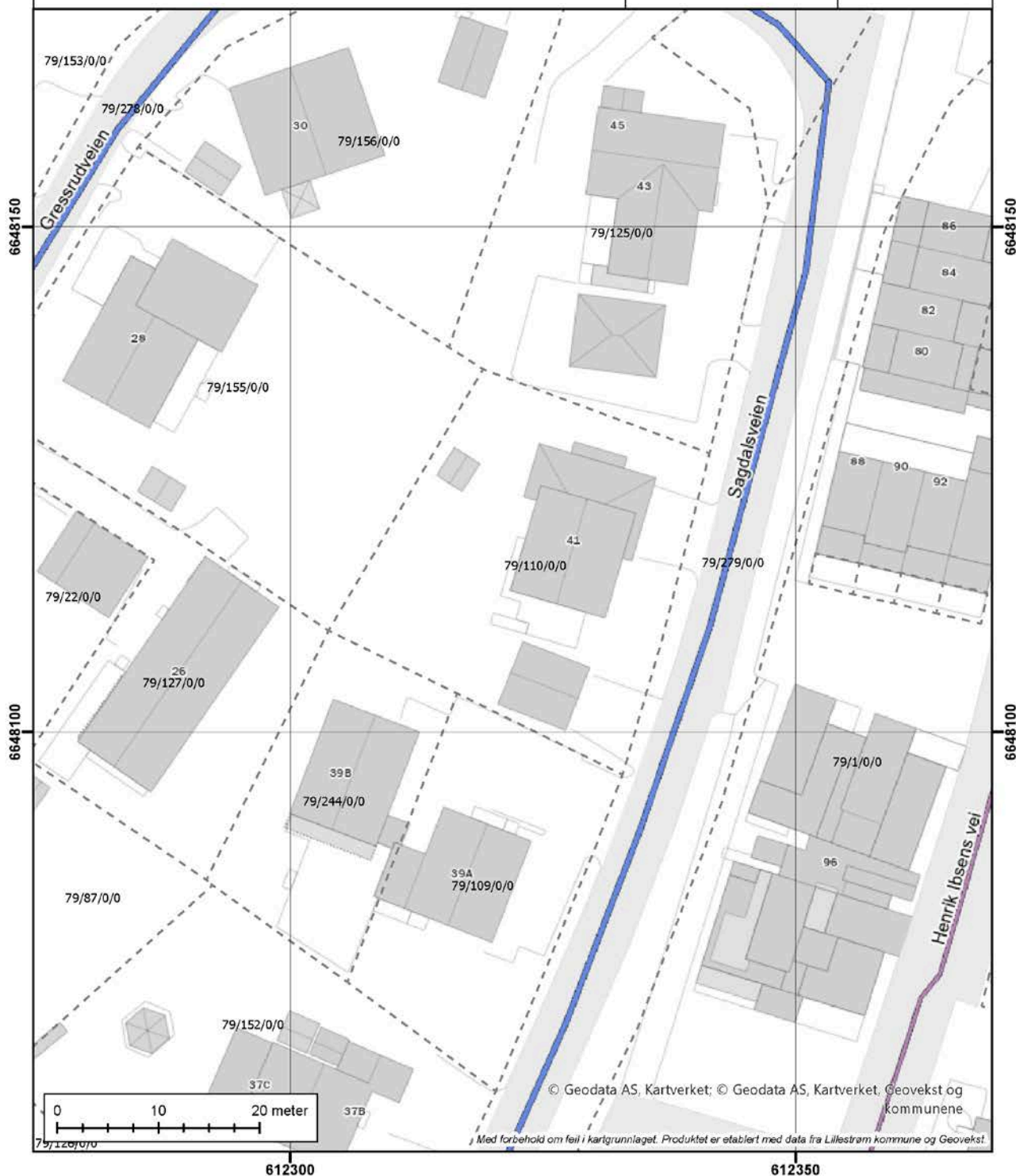
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- - - Eiendomsgrense

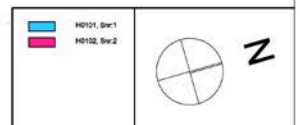
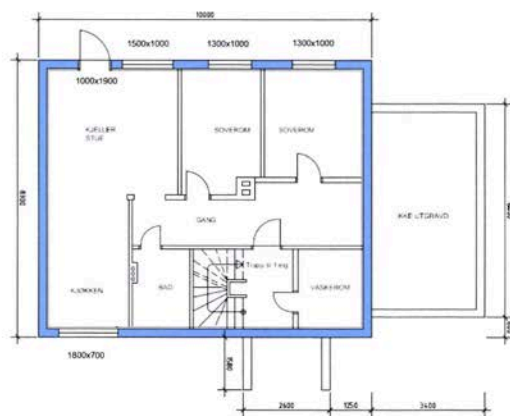


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

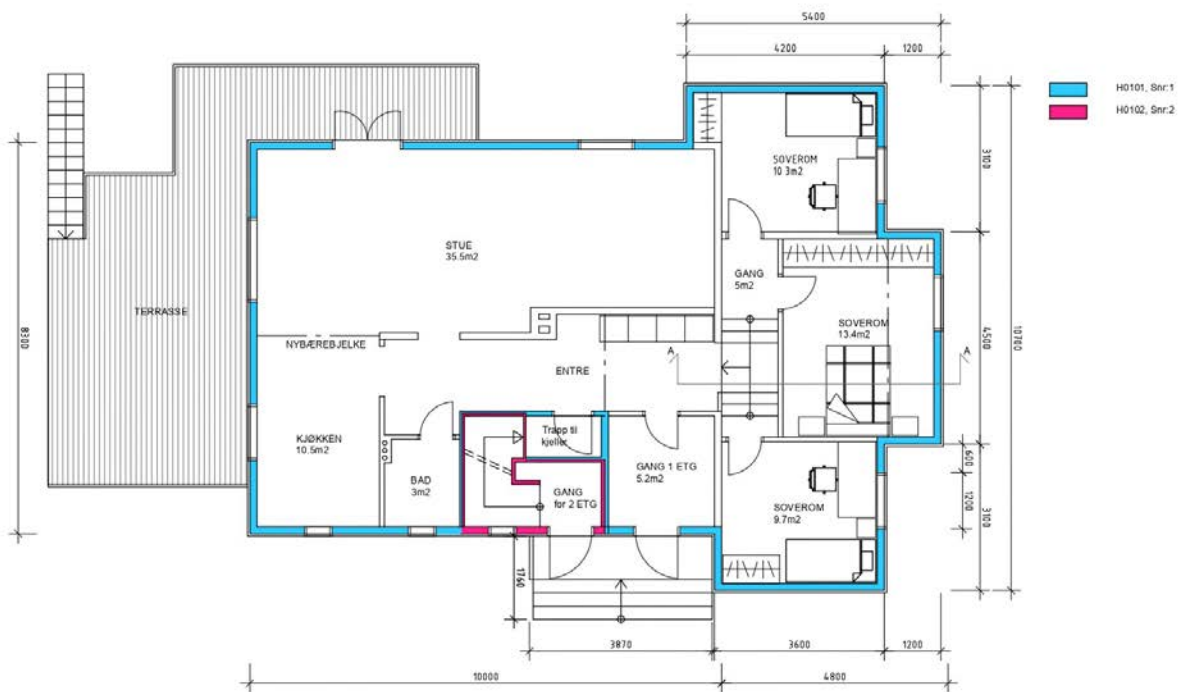
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

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





Prosjekt: Sagdalsveien 41		Kontroll prosjekt: Sign.: MR AL	
Tilbyrskriver: CLAIMS LINK AS Lyseveien 35 1365 Lyseaker		Dato/Rev./Revisjon: 7/9/10	
Prosjektleder: MODUS Arkitekter Frøstøl Hansens plass 9 0160 Oslo			
© Alle rettigheter tilhører utlevert for prosjektering, innføring eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.		Dato: 01.02.2028	
Tegning: Plan Kjeller		Skala: 1:100	
Tegn: Gokhaed e2-07mm		Tegningens.: A20-1 Rev.:	

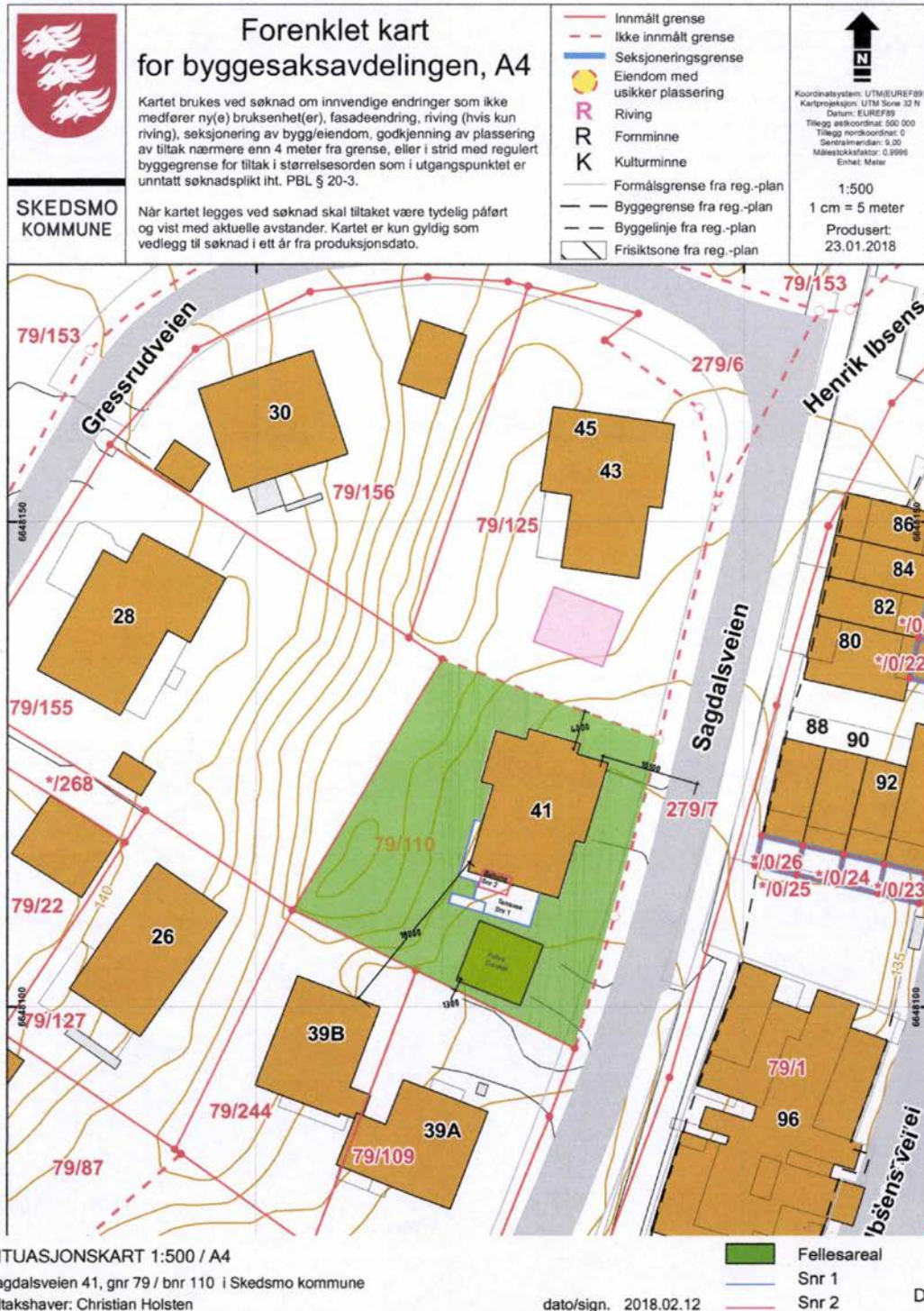


PLAN 1.ETASJE, H0101 Sr.1, 1:100 / A4

Sagdalsveien 41, gnr 79 / bnr 110 i Skedsmo kommune
Tiltakshaver: Christian Holsten

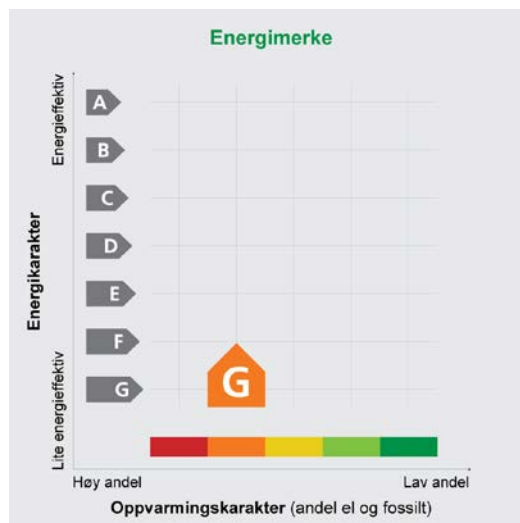
dato/sign. 2018.01.12

E2



Adresse	Sagdalsveien 41
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	110
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	150937752
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-963645
Dato	17.01.2019

Innmeldt av Christian Holsten



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sagdalsveien 41

Postnr/Sted: 2010 STRØMMEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 17.01.2019 19:55:22

Energimerkenummer: A2019-963645

Ansvarlig for energiattesten: Christian Holsten

Energimerking er utført av: Christian Holsten

Gnr: 79

Bnr: 110

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 150937752

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluft som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Sagdalsveien 41 - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sagdalen Linje 100, 110, 380	4 min	0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	4 min	0.4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min	2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	19.2 km
Hovedøya Linje B1, B2	22 min	20.3 km

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	7 min	0.6 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	9 min	0.8 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	19 min	1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	15 min	1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	21 min	1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min	0.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min	3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

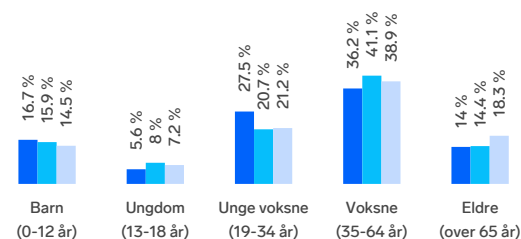
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagdalen	1 783	851
Skedsmørket	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min	0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	12 min	1 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	14 min	1.2 km




Dagligvare

Joker Strømmen Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Coop Extra Strømmen	8 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

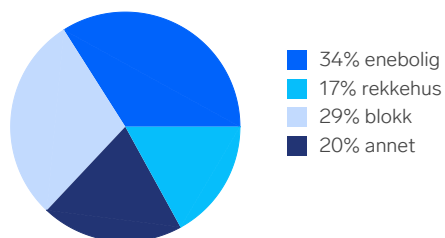
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100





Sport

-  Sagdalen barneskole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Stalsberg skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Strømmen 15 min 
-  Just Padel Fjellhamar 6 min 

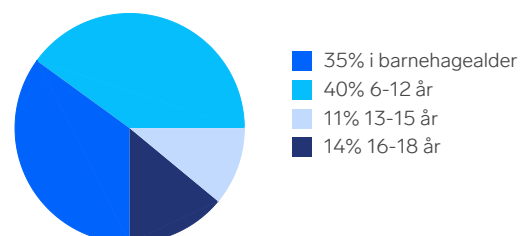
Boligmasse



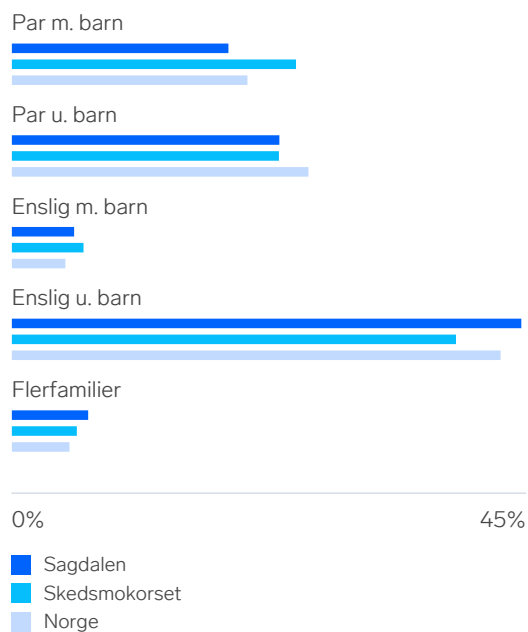
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 13 min 
-  Apotek 1 Skjettentoppen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

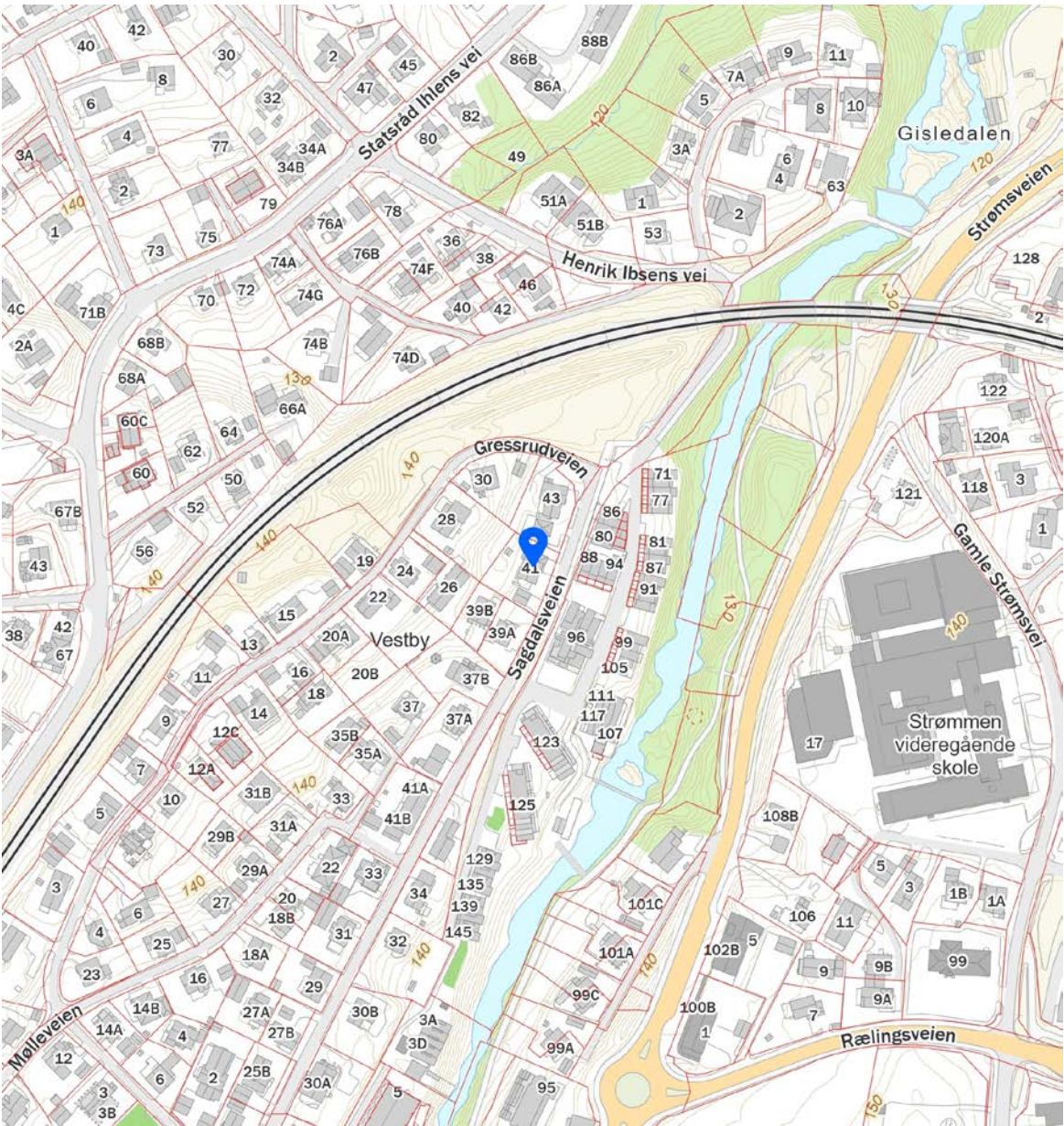
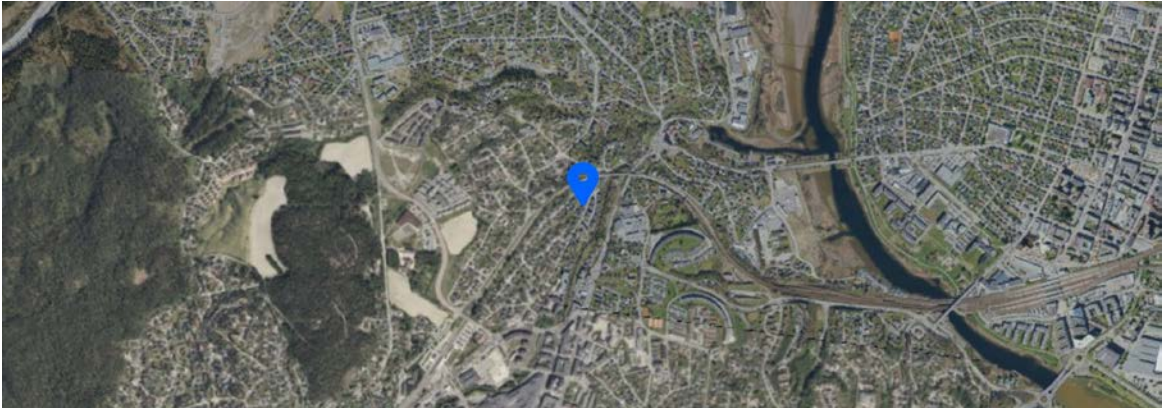


Familiesammensetning



Sivilstand

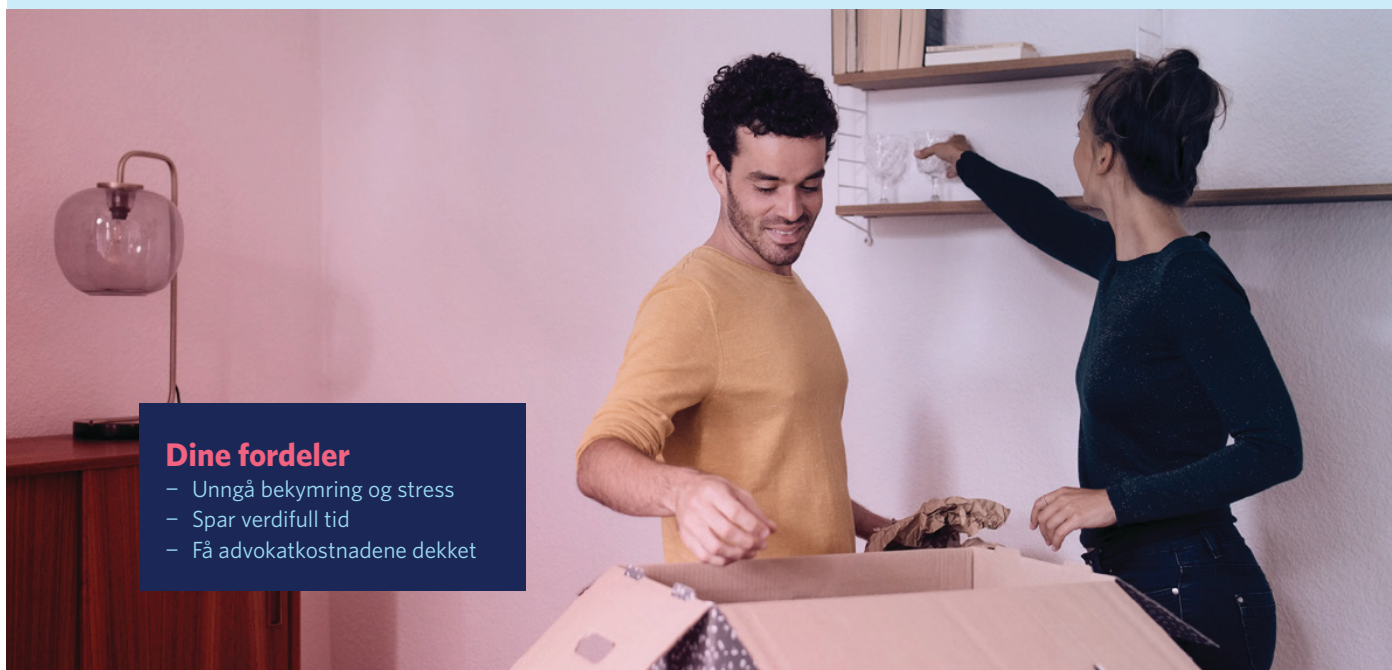
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

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



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
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 BINDENDE 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





EMERA

EIENDOMSMEGLING