

LILLESTRØM SENTRUM

Thorvald Lammers' gate 15

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Per Erik
Haugen og Sander Svendsen ønsker
velkommen til Thorvald Lammers' gate 15.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 500 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

282 490,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

10 782 490,-

BYGGEÅR

1954

BRA-I/BRA TOTAL

248/292 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

TOMTEAREAL

808.2 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141



Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

+47 418 53 331



Kunnet parkering

Hel tomannsbolig | Stor tomt med hage og garasje | Blindvei | Gangavstand til sentrum | Barnevennlig

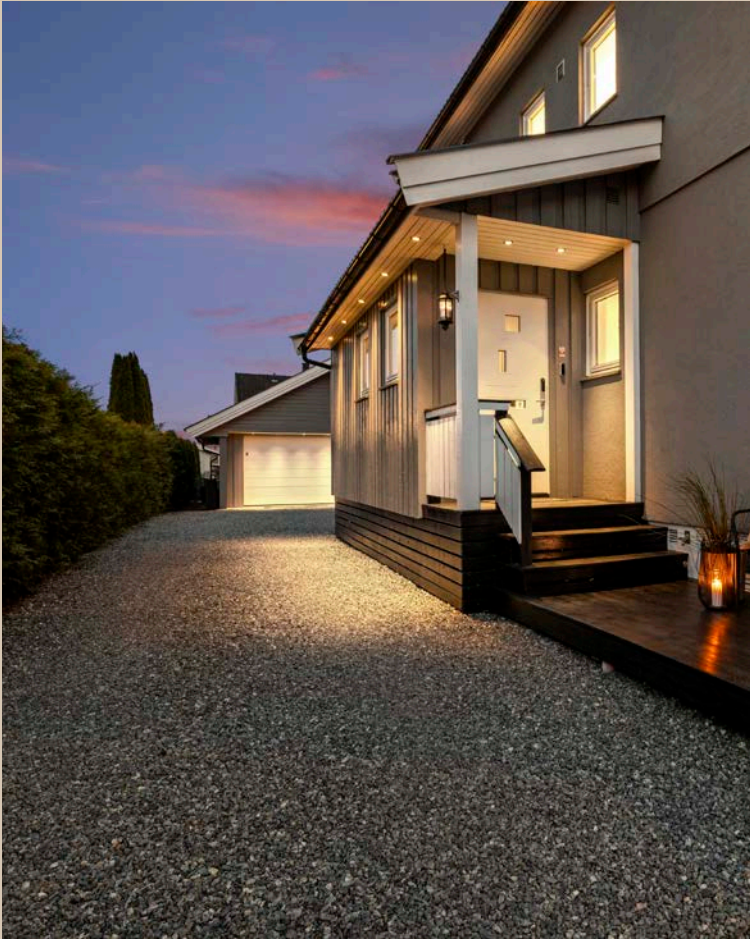
Velkommen til Thorvald Lammers gate 15 - en romslig enebolig etablert boligstrøk i Lillestrøm sentrum. Boligen ligger tilbaketrukket i rolig blindvei, likevel med kort gangavstand til sentrum. Eiendommen byr på en stor hage på 808 m² med gode solforhold og frodig vegetasjon - her er det plass til lek, ro og gode sommerdager. Boligen er registrert som tomannsbolig, men fungerer i dag som en god enebolig over tre plan.

Kort fortalt:

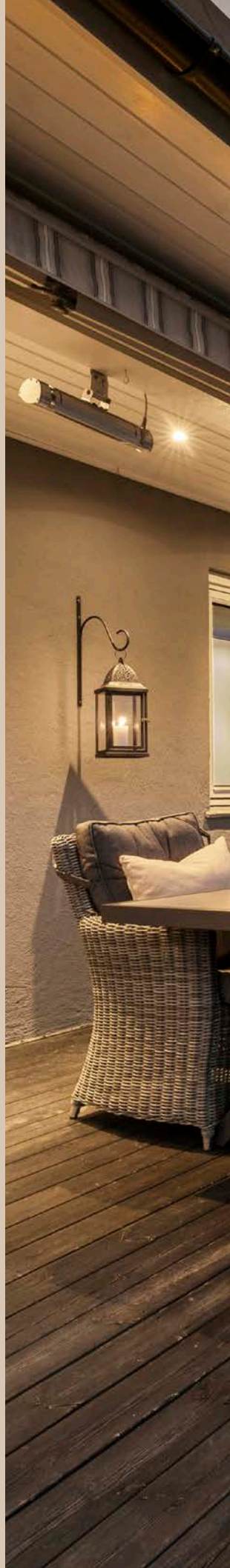
- Peis og varmpumpe i 1. etasje
- Gulvvarme i flere rom
- To bad og vaskerom – alle oppgradert i 2010 og 2017
- Toalettrom i 1. etasje
- Garasje med elektrisk port og lagringsloft
- Romslige terrasser og veranda - totalt ca. 63 m²
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt

1. et

asje



Velkommen inn!







Tomten er omkranset av velholdte hekker og variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt





Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med plass både i garasje og på egen tomt.









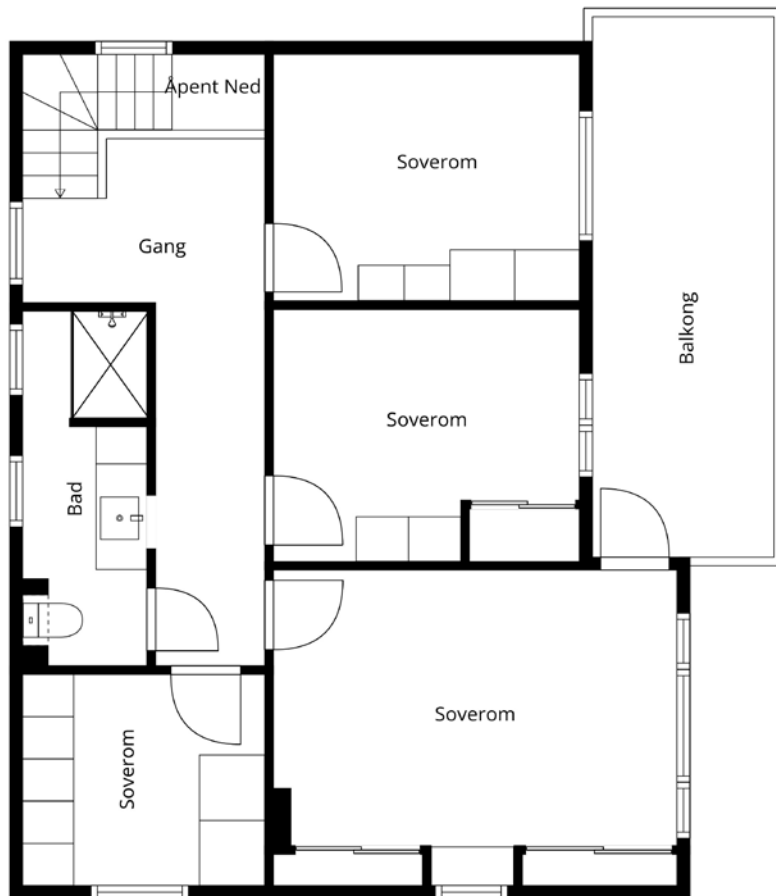
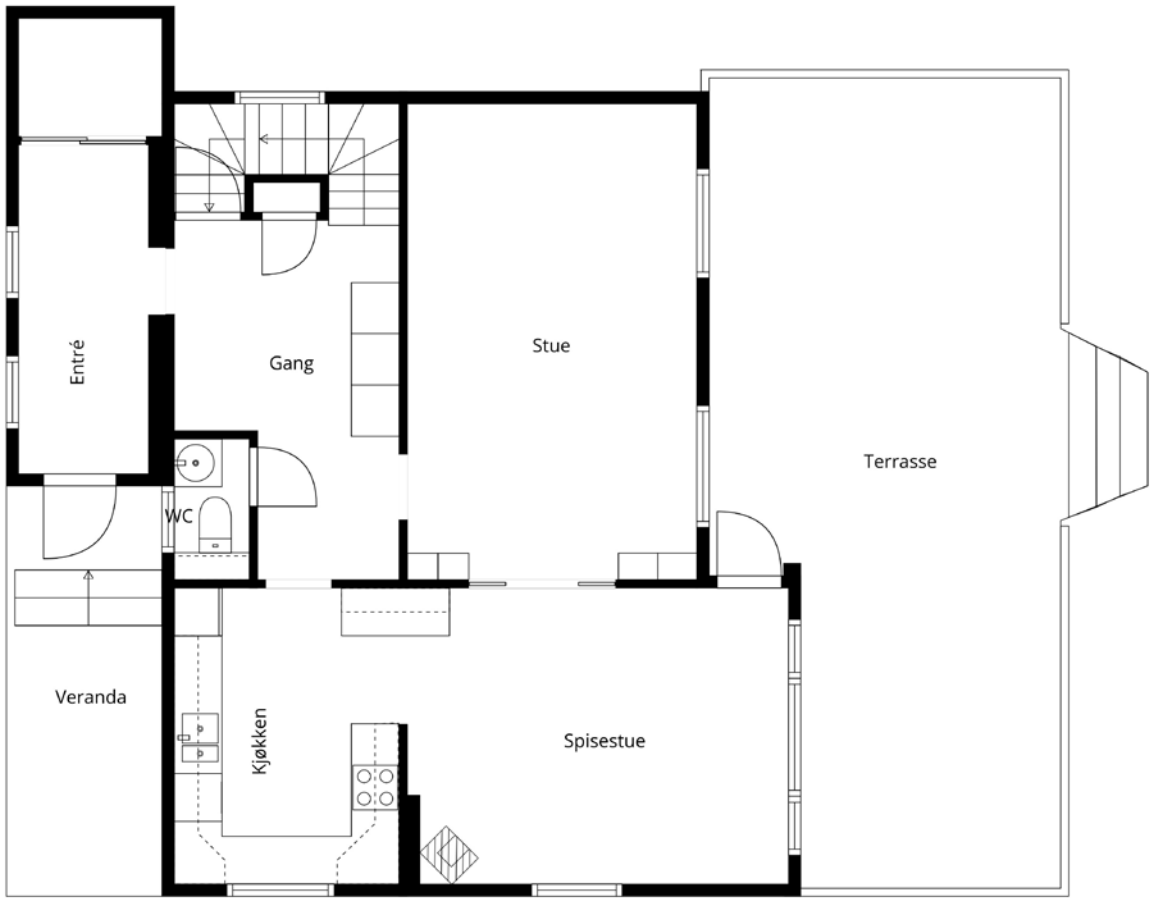


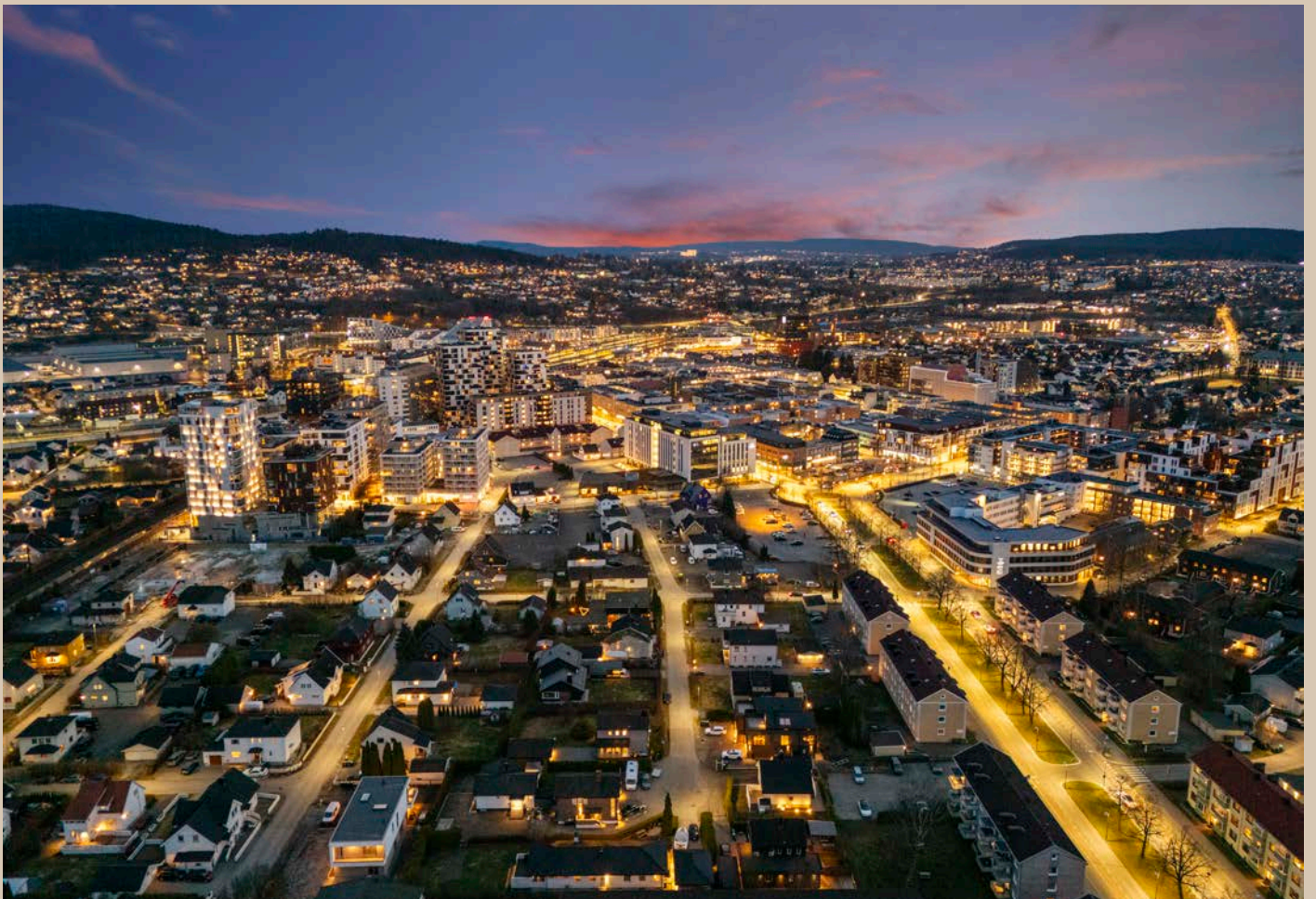
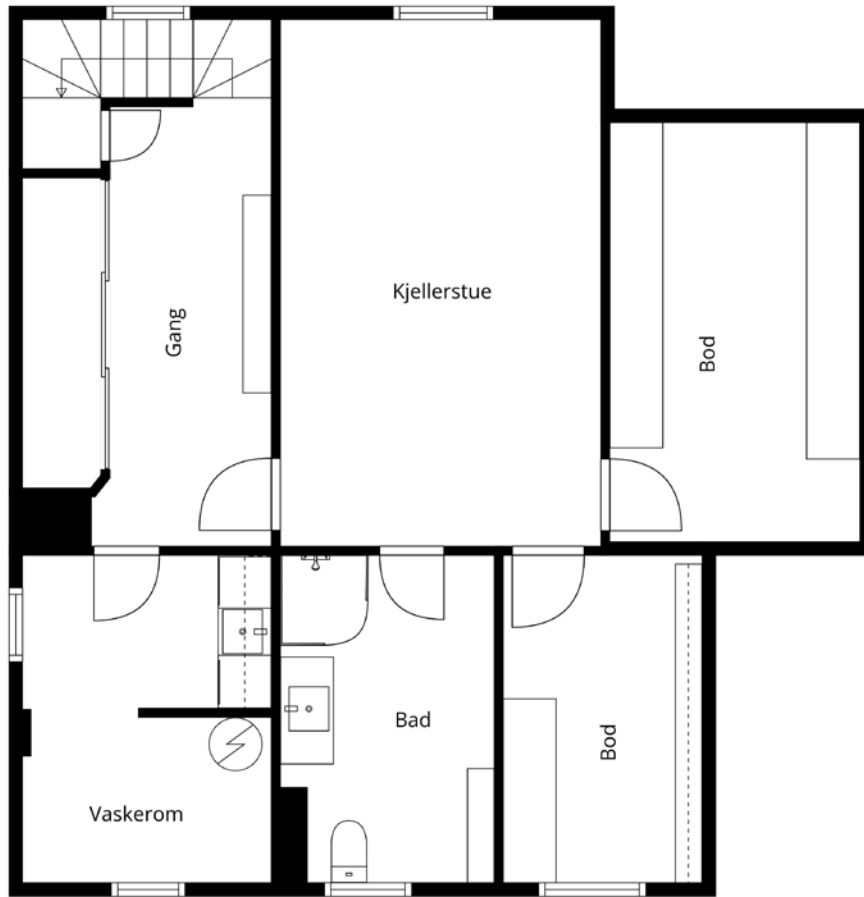




PLANTEGNINGER







THORVALD LAMMERS' GATE 15

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 500 000

Omkostning kjøper

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

262 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

263 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

282 490 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

10 763 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 782 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 10 782 490

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune, og det må

forventes at det kommer eiendomsskatt på salgsobjektet.

Kommunale avgifter

Kr 26 749 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 582 875 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 331 500 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Thorvald Lammers gate 15 ligger i et rolig og etablert boligområde, tilbaketrukket fra gatestøy i en stille blindvei – samtidig med alt Lillestrøm sentrum har å tilby innen kort gangavstand.

Innen få minutter finner du dagligvarebutikker, inkludert Coop Extra og søndagsåpen Bunnpris. Lillestrøm Torv med sine rundt 60 butikker, samt gågaten med et variert utvalg av spesialforretninger og serveringssteder, er lett tilgjengelig til fots.

Lillestrøm byr på et rikt kultur- og uteliv. Lillestrøm Kultursenter presenterer forestillinger og konserter gjennom hele året, og Odeon kino holder til i sentrum. Populære spisesteder og bare som Martin's og Fuser Bar er også i nærheten. Norges Varemesse gir dessuten et variert tilbud av messer og arrangementer gjennom året.

For den aktive finnes treningssentre som Fresh Fitness og SATS ved jernbanestasjonen, samt gode gang- og sykkelstier og kort vei til naturområder som Østmarka, Romeriksåsen og Tæruddalen. Nebbursvollen friluftsbad på Volla er et populært utfluktsmål for familier om sommeren.

Kollektivtilbudet er utmerket. Bussholdeplassen «St. Magnusgate» ligger kun fem minutter unna, og fra Lillestrøm stasjon går ekspressstog til Oslo S på cirka ti minutter og flytog til Gardermoen på tolv minutter. Med bil er Oslo sentrum nådd på rundt 16 minutter via E6.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Fra boligen er det kort gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et av Østlandets viktigste kollektivknutepunkter med hyppige avganger med både tog og buss.

Fra stasjonen går det tog med høy frekvens til Oslo S,

med en reisetid på ca. 10 minutter. Videre er det direkte togforbindelse til Oslo lufthavn Gardermoen med en reisetid på ca. 12 minutter. Dette gir enkel og effektiv pendling både til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen.

I tillegg er det et godt utbygd busstilbud i området, med flere linjer som dekker nærliggende områder og gir gode forbindelser lokalt og regionalt.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet med kort avstand til et godt utvalg av barnehager, skoler og fritidstilbud.

Det er flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private, med gangavstand fra boligen.

Boligen sogner til Kjellervolla skole (1.-7. trinn), en moderne og nyoppført barneskole med gode fasiliteter, beliggende ca. 1,4 km fra eiendommen. For ungdomstrinnet tilhører eiendommen Sophie Radich skole (8.-10. trinn), ca. 1,9 km unna. Videregående skoler i området inkluderer blant annet Lillestrøm videregående skole, med en avstand på ca. 1,5 km.

Området byr på gode muligheter for en aktiv hverdag med kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og flotte rekreasjonsområder. Tur- og grøntområdene langs Nitelva samt Nebbursvollen friluftsbad ligger i nærområdet og gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Lillestrøm sentrum nås enkelt til fots og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

Parkering

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med plass både i garasje og på egen tomt. På tomten står en frittstående dobbelgarasje med garasjeplass oppmålt til ca. 43,6 m², inkludert innvendig isolert bod på ca. 3,3 m². I tillegg kommer lagringsloft med et gulvareal på 22 m².

Grunnet lav romhøyde på 1,4 m klassifiseres loftet som ikke måleverdig areal (ALH) og er ikke medtatt i arealoppstillingen som BRA-e.

Garasjen har elektrisk port som hadde service i 2025. Det er også god plass til flere biler i innkjøringen.

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: 808.2 m²

Eiendommen har en flott og veletablert tomt på 808,20 m², som byr på en sjelden kombinasjon av rom, grønt og privatliv i et attraktivt boligområde i Lillestrøm.

Tomten er omkranset av velholdte hekker og variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Den grønne avskjermingen sørger for godt privatliv, og gir samtidig eiendommen en innbydende og rolig karakter.

Solforholdene er gode, og tomten kan nytes store deler av dagen - enten man ønsker å dyrke hagen, la barna leke fritt eller rett og slett slappe av i det grønne.

Den store og inngjerdede hagen gir rikelig med plass til rekreasjon og beplantning, og er et verdifullt gode i etablert boligstrøk.

I følge matrikkelkart til Lillestrøm kommune viser den eiendomsgrense nord-vest (ut mot Thorvald Lammers gate) og øst-vest (mot nabo i nr. 13) med nøyaktighet på 100 cm på grenseoppmålingen. Oppmåling må til for eksakt eiendomsgrenser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig innflytningsattest for eiendommen, datert 10.juni 1954 for 2 etasjes bohus Thorvald Lammers gate 15. Midlertidig innflytningsattest bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen: husnummerskilt mangler, litt smålistining i kjeller mangler, terrassen er ikke ferdig og situasjonsplan som viser målsatt plassering av drengskom og septiktank må sendes inn. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for "skifting av oljebrenner" den 29.09.1993

Det foreligger akseptert melding om tiltak - nytt inngangspart og forlengelse av balkong datert den 05.02.02

Det foreligger akseptert melding om tiltak - nybygg garasje datert 04.11.2008

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

I henhold til de fremlagte og oversendte tegningene er det noen forskjeller mellom tegning og dagens bruk.

2. etasje: Kott og bad er bygget om til et større bad. Kjøkkener fjernet og benyttes som soverom. Kombi/stue

benyttes som soverom. «Balkong» er bygget som en større veranda.

1. etasje: Soverom i stue er fjernet, og det er i dag en større stue. Tilbygg er bygget ved inngangsparti som et større vindfang. Det er også en større terrasse i hagen enn vist på tegning.

Underetasje: Fyr- og brenselrom benyttes som vaskerom. «Matbod» er fjernet og benyttes til skyvedørgarderobe. Potetrom er gjort om til mindre bod. «Vask» er gjort om til bad. «Rulle-tørk» er gjort om til soverom/stue.

Rommene i kjeller som i dag benyttes som soverom/kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og det er ikke tillatt å benytte det som oppholdsrom som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes til varig opphold, må det søkes om bruksendring.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommene og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. Det tillates som hovedregel i Lillestrøm kommune ikke innredning av rom for varig opphold under kote +106,2

Innhold

Entré / gang

Boligen ønsker deg velkommen inn i en romslig inngang med naturlig adkomst videre til boligens oppholdsrom. Vindfanget ble oppgradert i 2002 og gir et ryddig og representativt førsteintrykk med god plass til garderobeløsninger. Gang, hall og begge trappeløp ble nymalt i 2025, noe som gir et friskt og tidsmessig uttrykk gjennom hele boligen. Det er downlights i 1. etasje og i gangen i 2. etasje.

Stue

Stuen fremstår romslig og lys med gode møbleringsmuligheter. En frittstående peisovn med glass i spisestuen skaper en lun og innbydende atmosfære - perfekt for kalde høst- og vinterkvelder. Fra spisestuen

er det direkte utgang til en stor terrasse på ca. 42 m² i trekonstruksjon, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gjør det enkelt å kombinere innendørs- og utendørsliv. Stue og spisestue ble oppgradert i 2004.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra Ikea fra 2004 med profilerte fronter i heltre og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er fliser over benkeplate og belysning under overskap. Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn, kjøl/fryseskap, samt uttrekkbar kran. Det er mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk til kanalen.

Soverom

I 2. etasje finner du fire soverom med gode møbleringsmuligheter – her er det god plass til seng, garderobeløsninger og eventuelt skrivebord. Soverommene ble oppgradert løpende mellom 2012 og 2020. I underetasjen er det i tillegg og rom som i dag benyttes som soverom. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent for varig opphold – les mer under punktet "ferdigattest"

Bad, toalettrom og vaskerom

Boligen har to flislagte bad samt et toalettrom og et vaskerom.

Badet i 2. etasje ble flislagt i 2010 og holder en god og tidsmessig standard. Det er utstyrt med dusjnisje med skyvedør, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri, veggmontert toalett samt servantskap med heldekkende servant og speil med belysning. Gulvet har varmekabler for ekstra komfort.

Badet i underetasjen ble flislagt i 2017 og fremstår med god standard. Her finner du dusjkabinett med skyvedører, gulvmontert toalett, servantskap med speilskap og gulvvarme. Badet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Toalettrommet i 1. etasje er fra 2003 og har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegg og veggmontert toalett.

Vaskerommet i underetasjen ble oppgradert i 2017. Det har flislagt gulv og vegger, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt innredning med underskap, overskap og høyskap med glatte fronter. Her er også varmtvannsbereder på 287 liter fra 2017 plass.

Underetasje

Underetasjen inneholder gang, vaskerom, bad, to boder og rom som i dag benyttes som soverom og kjellerstue. Etasjen fremstår som godt utnyttet med flere oppgraderte rom og downlights i nesten alle rom. Det er gulvvarme i de fleste rom. Kjellerstue og klesbod ble oppgradert i 2013. Det er lydklassifisert entrédør mellom gang og soverom, noe som bidrar til god lyddemping. Det gjøres oppmerksom på at noen rom som benyttes til varig opphold ikke er godkjent for slik bruk – se egen redegjørelse under avsnittet om "ferdigattest"

Areal

BRA - i: 248 m²

BRA - e: 44 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 63 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

om sammen med BRA som et tillegg.

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

Hel tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 93 m² : Gang, vaskerom, soverom, bad, 2 boder (etasjen er ikke godkjent til varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 82 m² : Entré/gang, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 73 m² : gang, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse ved inngangsparti, ble målt til ca. 8,3 m² / Utgang fra spisestue til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 42,2 m²

2. etasje

13 m² : Utgang fra soverom til veranda i trekonstruksjoner, på ca.12,6 m².

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje og bod. Loft på garasje som ikke er målverdig grunnet takhøyde. Gulvareal på loft er 22 kvm.

Ikke målbare arealer

Loft på garasje som ikke er målverdig grunnet takhøyde.

Gulvareal på loft er 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt i BRA-e og totalt BRA

Standard

Himlinger:

Kombinasjon av takplater og panel.

Downlights i 1.Etasje, gangen i 2.Etasje og nesten alle rom i kjeller.

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,37 m (2.etg).

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m (1.etg).

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,04 m (kjeller).

Vegger:

Flissatte vegger på badene, vaskerom og toalett.

Ellers kombinasjon av malt strie, tapet og panel.

Gulv:

Flislagt gulv i entré, gang, toalettrom, spisestue/kjøkken, vaskerom og badene.

Betong gulv i bodene.

Ellers parkett og laminat.

Gulvvarme i de fleste rom i kjeller, samt på bad og toalettrom.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når kjøpte du boligen?

Svar: 1995

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

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

Beskrivelse: Eidsvoll takteking la membran i bad 2 etg.

Ellers er resten egeninnsats men også faglærte rørlegger, men ingen

dokumentasjon på dette.

Arbeid utført av : Eidsvoll Takteking

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nytt avløp til kum

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Drenering lagt ny på slutten av 90 tallet. Noe saltutslag på vegg i kaldrom som pr dd er fikset og malt

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Pr dd er det en lekkasje i gulvet, eller ved rekkverksstolper på balkongen i 2 etg noe som medfører vanngjennomtrenging ytterst ved takrennen. Har prøvd å tette membran flere ganger og i denne forbindelse lagt nytt gulvbord 2 ganger. Men, tydeligvis uten å lykkes.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av ledninger er skiftet samt sikringssskap, Dette er gjort av Mette-Lines far som er elektriker og som jobbet ved Romerike Energi.

Arbeid utført av : Romerike Energi

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

ja

Beskrivelse: Kontroll foretatt av Elvia i 2024. Ingen avvik funnet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easee installert i garasje.

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

Ja

Beskrivelse: Drenering og stort sett alt av innvendig innsats (skifting av vinduer, dører, terrasse/balkong etc) gjort som egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse og garasje utført ved egeninnsats

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i

kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Laget bad i kjeller

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Moderniseringer og påkostninger: Tomannsbolig (hel) over 3 plan med veranda og terrasse.

Boligen ble tatt i bruk i 1954 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/murkonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.

Veranda og terrasse er utført i trekonstruksjoner.

Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse 20/11-1952

Igangset.till 20/12-1952

Tatt i bruk (GAB) 08/06-1954

- I følge Norges eiendommer

Oppgraderinger gjort på eiendommen i henhold til opplysninger gitt:

1996 - Drenering

1999 - Terrasse/balkong

2002 - Hall, Tilbygg Entrè og stort sett alle vinduer

2003 - Gjestetoalett 1 etg

2004 - Kjøkken, spisestue og stue

2009 - Garasje

2010 - Bad 2 etg, ny utgangsdør

2012 - Soverom 2 (midt)

2013 - Kjellerstue og klesbod/rom kjeller

2015 - Soverom 1 (første)

2017 - Vaskerom og bad kjeller

2020 - Soverom 3 (stort) og garderoberom (soverom 4)

2024 - Ny trapp terrasse

2025 - Malt hall, begge trappeløp og kjellergang

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i en rolig og tilbaketrukket blindgate med begrenset trafikk, noe som gir et skjermet og behagelig bomiljø. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med en variert kombinasjon av eneboliger, rekkehus og mindre boligbygg. Samtidig er det kort gangavstand til Lillestrøm sentrum, med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Beliggenheten gir en attraktiv balanse mellom rolige omgivelser og nærhet til urbane fasiliteter. Dette er et populært og etterspurt område med gode bokvaliteter.

Byggemåte

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.

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:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Øvrig informasjon

Adresse

Thorvald Lammers' gate 15, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 1154, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Stein Pettersen og Mette-Line Tørnblad

Energiklasse

Ikke angitt

Oppvarming

Boligen har naturlig ventilasjon. 1. etasje er det peis og varmepumpe som sørger for behagelig varme. Enkelte rom har gulvvarme, og det er supplerende panelovner der det er behov.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Regulerings og arealplaner

Boligen er ikke i et regulert boligområde.

Boligen er avsatt i kommuneplanen til "boligbegyggelse nåværende" iht. kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 til Lillestrøm kommune

Tinglyste heftelser

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

3205/81/1154:

27.11.1940 - Dokumentnr: 2664 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636119 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1154

01.01.2024 - Dokumentnr: 185223 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1154

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i

grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

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

Det fremkommer ikke ledningskart til Lillestrøm kommune hvor vann og avløpsledninger ligger. Det antas at ledningsnettets går via Thorvald Lammers gate.

Boligen ligger i et område med areal under marin grense, men stor sannsynlighet for marin leire.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen er registrert som tomannsbolig, men har gjennom tiden blir omgjort slik at den oppleves som en enebolig.

Boligen er registrert i offentlige register hos Lillestrøm kommune med to boenheter (1.etg og 2.etg). Det kan tilbakestilles slik at det lovlig kan leies ut en enhet om ønskelig. Dagens bolig har ingen egen utleiedel.

Radonmåling

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

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

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.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan 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 opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

som et forbrukerkjøp.

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

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

Budgivning

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

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

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 meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver 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 mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 84 000,00

Tilrettelegging: kr 13.900

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 26.000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Eiendomsregisteret og e-signeringer 18.000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 145 170,00 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

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

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

19.04.2026

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 salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

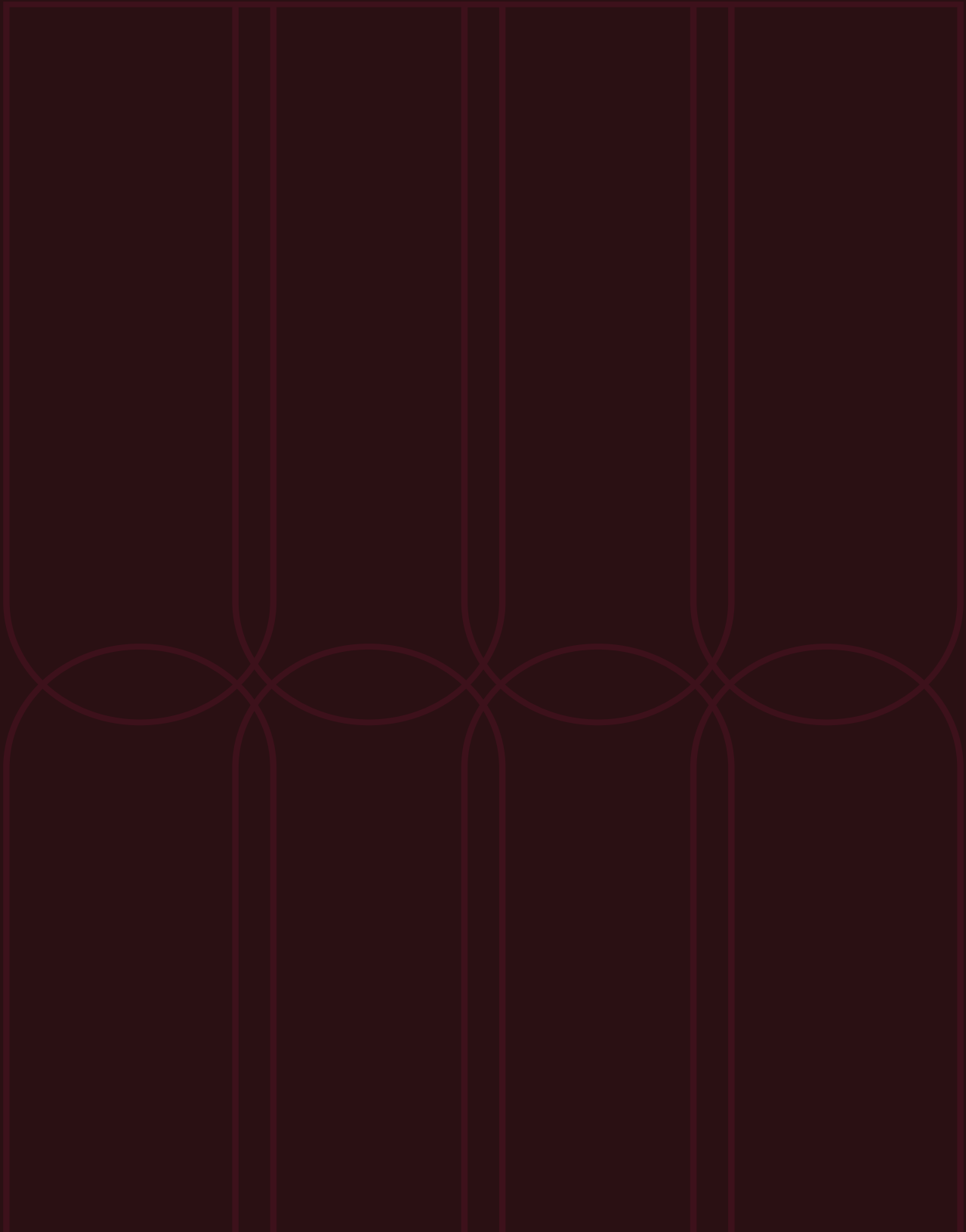
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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.


THORVALD LAMMERS' GATE 15


VEDLEGG



Tilstandsrapport



 TOMANNSBOLIG (HEL) OVER 3 PLAN MED GARASJE

 Thorvald Lammers' gate 15, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 1154

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22179-26041

Eiendomsverdi ref nr: NL4770

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med terrasse og veranda.
Beliggende i bydel Lillestrøm.

Boligen holder en normal standard og fremstår som jevnt vedlikeholdt.

Det må likevel påregnes moderniseringsbehov på sikt, særlig knyttet til takkonstruksjon, utvendig drenering, enkelte eldre vinduer og installering av lekkasjevarsler, samt løpende vedlikehold av utvendige forhold.

Utvendig:

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takstein.
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.
Grunnmur i betong.
Drenering med eldre standard.

Uteplasser:

Terrasse ved inngangsparti og i hageparti, i trekonstruksjoner.
Samt veranda i 2.Etasje.

Teknisk:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peis og varmepumpe i 1.Etasje. Gulvvarme i enkelte rom og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert på vaskeromet i U.etg.

Toalettrom i 1.etg med fliser på gulv og vegger.

Flislagt baderom i 2.etg fra 2010.
Flislagt baderom i U.etg fra 2017.

Kjøkken i 1.etg.

Parkering inne på egen tomt og i garasje.
Garasje med lagringsplass i bod og på loftet.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

TOMANNSBOLIG (HEL) OVER 3 PLAN MED GARASJE

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

I henhold til de fremlagte og oversendte tegningene er det noen forskjeller mellom tegning og dagens bruk.

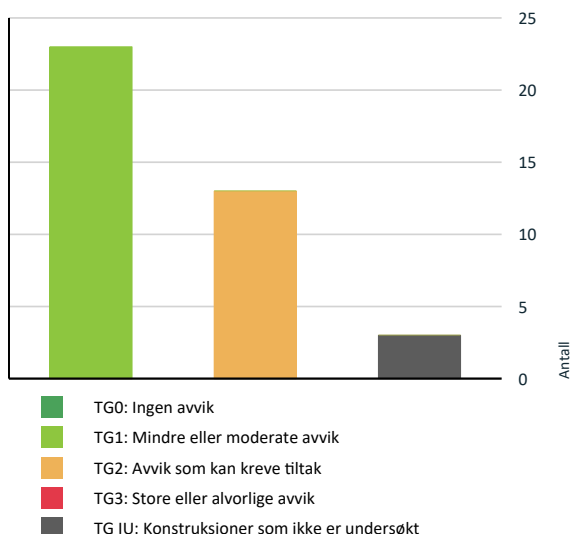
2. etasje: Kott og bad er bygget om til et større bad. Kjøkken er fjernet og benyttes som soverom. Kombi/stue benyttes som soverom. «Balkong» er bygget som en større veranda.

1. etasje: Soverom i stue er fjernet, og det er i dag en større stue. Tilbygg er bygget ved inngangsparti som et større vindfang. Det er også en større terrasse i hagen enn vist på tegning.

Underetasje: Fyr- og brenselrom benyttes som vaskerom. «Matbod» er fjernet og benyttes til skyvedørsgarderobe. Potetrom er gjort om til mindre bod. «Vask» er gjort om til bad. «Rulle-tørk» er gjort om til soverom/stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

TOMANNSBOLIG (HEL) OVER 3 PLAN MED GARASJE

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HEL) OVER 3 PLAN MED GARASJE



Byggeår

1954

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2002 Tilbygg Det er etablert ny entré/gang i tilknytning til boligen i 1. etasje.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Takstoler fra byggeår, ukjent alder på takstein.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder på terrengnivå. I dette tilfellet var inspeksjonen svært begrenset på grunn av bygningens høyde, og deler av takflaten var derfor ikke mulig å kontrollere visuelt.

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

Tilstandsgrad er basert utelukkende på alder.

Vurdering av avvik:

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

Ettersom inspeksjonen er begrenset til visuell vurdering fra bakkenivå, kan det ikke fastslås om omfanget av avvikene er større enn det som er synlig. Det kan derfor foreligge ytterligere forhold som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen.

Vurderingen er basert på synlige symptomer, bygningens alder, konstruksjonstype og normal slitasje over tid. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder kontroll av undertak, lekter, innfestinger, gjennomføringer og detaljer i overganger, er ikke undersøkt.

På bakgrunn av de observerte avvikene er det sannsynlig at det foreligger økt risiko for fuktrelaterte skader eller redusert funksjon over tid dersom nødvendige tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600, basert på tilgjengelige observasjoner og begrensningene i undersøkelsesområdet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan medføre fuktskader og behov for omfattende og kostbare utbedringer i underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide.

Tiltak:

Tiltaket vil typisk omfatte utskiftning og oppgradering av takoppbyggingen, herunder undertak med tettesjikt, sløyfer/lekter, takteking (f.eks. takstein av valgfri type), samt utskiftning/utbedring av vindski og nødvendige beslag/overganger på takflaten.

Det anbefales nærmere kontroll når værforholdene tillater trygg adkomst. Undersøkelsen bør utføres av personell med nødvendig fallsikringsutstyr.

IG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

IG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført som mur-/betongkonstruksjon.
Fasadene fremstår som pusset/overflatebehandlet mur, med malte overflater.

Yttervegger er isolert i henhold til byggeårets standard, og totalt sett vurderes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Utvendige overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert vask/rengjøring og periodisk overflatebehandling, for å beskytte mot værpåvirkning og bevare fasadens egenskaper og utseende. Over tid kan det oppstå mindre riss/svinnsprekker og lokale partier med slitasje som kan kreve utbedring og overflatebehandling.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje. Dette omfatter blant annet stedvis sprekker/riss i veggflater, observert på flere av veggene. Det er også registrert noe påvirkning som kan relateres til klima/temperatur- og fuktvariasjoner.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering etter visuell inspeksjon ved befaringstidspunktet.

IG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kaldtloft i trekonstruksjon.
Undertaket består av rupanel fra byggeår.

Loftet har stedvis gangbart gulv, tilrettelagt for lagring.
Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrاد i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjonen fremstår med begrenset ventilering ved overgang mellom yttervegg og tak. Det er observert rim på undertaket, noe som kan indikere kuldebro/kaldt punkt fra yttertaket.

Konstruksjonene bærer preg av normal elde og slitasje. Det er også registrert stedvis sopputslag på bordene i undertaket. Dette kan ha sammenheng med begrenset ventilasjon på loftet og de observerte rim-/kondensforholdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Konsekvens:

Begrenset lufting/ventilering i takkonstruksjonen kan gi redusert uttørking og økt risiko for kondens/fukt i kalde og fuktige perioder. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning av undertak og treverk (f.eks. misfarging/sopputslag), og det kan gi behov for økt vedlikehold/utbedringer dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre/forbedre lufting og ventilering i takkonstruksjonen, særlig ved overgang mellom yttervegg og tak (gesims/raft), slik at luftveier holdes åpne og uttørking bedres. Videre anbefales jevnlig ettersyn/overvåking av loft og undertak, spesielt i våte/kaldere perioder.

Tidspunkt for modernisering nærmer seg.

Modernisering/oppgradering bør ses i sammenheng med takteking, da tiltakene ofte er mest hensiktsmessige og kostnadseffektive å utføre samtidig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997 og noen uten synlig merker.

Vinduer med trerammer og blyglass.

Vindu med PVC ramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

- Det er registrert normal og forventet brukslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Samt sprekk i vinduglass i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

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

Dører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.
Døren er utstyrt med kodelås.

Terrasse og verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Lydklassifisert entrédør i underetasjen, mellom gang og soverom.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2.Etasje:

Utgang fra soverom til veranda i trekonstruksjoner, på ca.12,6 m².
Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,88 m.

1.Etasje:

Terrasse ved inngangsparti, ble målt til ca. 8,3 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Utgang fra spisestue til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 42,2 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Membranen under terrassebordene er ikke synlig for inspeksjon. Tilstand er derfor vurdert ut fra alder.

Rekkverk med stående bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.
Trapp i trekonstruksjoner ned til hage/terreng.

To markiser er montert på plassen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Eier opplyser om punktvis lekkasjer ved rekkverket på veranda. Årsak kan være utette overganger ved innfesting av rekkverksstolper. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning, da det gjelder utvendig område under veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Eventuelle lekkasjer kan utbedres lokalt på verandaens gulv ved aktuelle gjennomføringer/overganger (rekkverksinnfestinger), dersom dette anses viktig for kjøper.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

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

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv i entré, gang, toalettrom, spisestue/kjøkken, vaskerom og badene.

Betong gulv i bodene.

Ellers parkett og laminat.

Gulvvarme i de fleste rom i kjeller, samt på bad og toalettrom.

—

Vegger:

Flisatte vegger på badene, vaskerom og toalett.

Ellers kombinasjon av malt strie, tapet og panel.

—

Himlinger:

Kombinasjon av takplater og panel.

Downlights i 1.Etasje, gangen i 2.Etasje og nesten alle rom i kjeller.

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,37 m (2.etg).

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m (1.etg).

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,04 m (kjeller).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

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

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

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

Bemerkning:

Tilstandsrapport

Parkettgulvet fremstår som normalt slitt stedvis som følge av ordinær bruk over tid. Slitasjen vurderes i hovedsak som estetisk. I enkelte rom er det registrert tette skjøter og utførelse som kan fremstå som noe mindre fagmessig. Det ble også registrert stedvis gulvknirk. Eventuell overflatebehandling eller modernisering vurderes etter kjøpers behov og ønsket standard.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i bærende konstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Kjeller:

Bod: Det ble målt 18 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 22 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

1.Etasje:

Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Gang: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

2.Etasje:

Gang: Det ble målt 11 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Kontor: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Det ble observert stedvis knitring i gulv.

Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i spisestue.

Gnistfanger - Det er montert fliser i rommet hvor peisen er plassert.
Feieluke er lokalisert i kjeller, bad.

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

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Pipeløpet er ikke tilgjengelig for innsyn fra alle fire sider i alle etasjer. Løpet er plassert mot yttervegg og innvendig vegg, slik at kun to sider er synlige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset innsyn gjør at pipeløpet ikke kan vurderes visuelt på alle sider. Eventuelle avvik, sprekker, misfarging, tegn til varmpåvirkning eller andre forhold kan derfor være skjult i de ikke-synlige delene. Dette gir økt usikkerhet i tilstandsvurderingen.

Tiltak:

Det anbefales ingen tiltak dersom det ikke foreligger symptomer eller kjente problemer. Ved tegn til avvik (lukt, misfarging, riss/sprekker, sotutslag, redusert trekk) eller ved planlagt bruk/ending (tilkobling av ny ildsted) bør pipen kontrolleres nærmere av fagkyndig, eventuelt via feiervesen/pipeinspeksjon (kamerakontroll/røykprøve ved behov).



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller ligger under terrenget.

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjelleretasjen.

Utforede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Hulltaking ble utført i soveromsvegg vendt mot terreng – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.

Tilstandsrapport

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 21% ved 19 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist bruk av plast i utførede veggkonstruksjoner.

Dette vurderes som en uheldig løsning i kjeller-/yttervegger mot terreng, da eventuell fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Fukt kan da bli innestengt bak plasten, med risiko for kondens og redusert uttørking/lufting. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader og vekst av mugg i noen tilfeller.

- Det ble observert mindre saltutslag i boden, og det ble registrert noe typisk kjellerlukt.

Saltutslag (effloresens) kan indikere at fukt transporteres gjennom mur-/betongkonstruksjonen og tar med seg salter til overflaten. Kjellerlukt kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Konsekvens:

Plast/dampspærre på "feil side" i kjellervegger kan bidra til at fukt blir innestengt i konstruksjonen. Ved fuktinnslag eller kapillært oppsug kan dette føre til kondens og redusert uttørking, med økt risiko for fuktskader, luktproblemer og eventuelt mikrobiell vekst over tid. Skader kan utvikle seg skjult uten tydelige symptomer i tidlig fase.

Tiltak:

Ved modernisering av innvendige overflater vil det være mest naturlig å endre oppbygning av innvendige vegger/materialer.

Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjellerrommene, vil også være avgjørende for inn klima og trivels.

Det anbefales å gjennomføre fuktsøk på sommerstid, gjerne med mye nedbør for å få et mer klart bilde av når og om, veggene bør utbedres.

- Konsekvens:

Saltutslag indikerer at fukt transporteres gjennom mur-/betongkonstruksjonen og kan være tegn på pågående fuktbelastning. Kjellerlukt kan skyldes fukt og/eller begrenset ventilasjon. Over tid kan dette gi redusert inn klima, økt risiko for luktproblemer, overflateforringelse og fuktrelaterte skader.

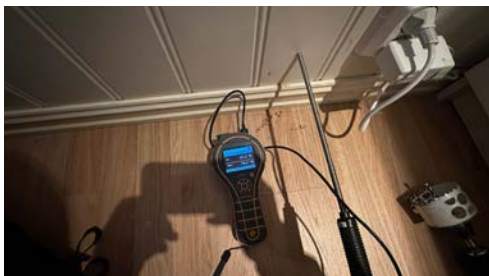
Tiltak:

Ved påvist fukt fra grunnen: vurder utbedring av fuktsikring (drenering/utvendige tiltak) og eventuelt overflatebehandling tilpasset mur/betong (diffusjonsåpen).

Saltutslag kan fjernes som vedlikehold etter at årsak er håndtert (tørr børsting/støvsuging – ikke "vaske inn" saltene)

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

Utbedring og modernisering bør sees i sammenheng med utvendig drenering.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående panel i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,90 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

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

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

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte og profilerte innvendige dører.
Eldre og nyere standard på dørene.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdørne har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2010, i henhold til eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.

Tilstandsrapport

- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

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

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

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

Hovedsluk:

Plastsluk, klemring og membran er ikke synlig.
Sluk utenfor dusjsonen.

Hjelpesluk:

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:

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

Dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger er ikke fremlagt.
Det er derfor ikke mulig å verifisere løsningene eller vurdere utførelsens kvalitet.
Membran var synlig ved terskel, type banemembran.

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



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (lang variant).
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med skyvedør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/sympomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 30,8 % ved 21,4 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

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

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

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2017, i henhold fra eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Det ble også observert mindre riss i enkelte flisfuger.
Sprek/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav.
- Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm.
- Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.
- Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.
 - Sprekker og bom i fliser kan over tid føre til løse fliser og behov for utbedring. Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at membranen/tettesjiktet under, som i dette tilfellet ligger under støpen, er intakt.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

Plastsluk, klemring og membran er ikke synlig.

Tilstandsrapport

Sluk utenfor dusjsone.

Plastsluk, klemring og membran er ikke synlig.
Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:

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

Dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger er ikke fremlagt.
Det er derfor ikke mulig å verifisere løsningene eller vurdere utførelsens kvalitet.
Membran var synlig ved terskel, type banemembran.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.

Badet fungerer ellers som tiltenkt med dette avviket.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (lang variant).

Speilskap på vegg over servant.

Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri.

Gulvmontert toalett.

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

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

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegg/nabo/fellesarealer.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2004.
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med profilerte fronter i heltre.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjølfrysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

—

Bemerkning:

Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare.

Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2003.

Overflater:

Flislagt gulv med varmekabler.

Fliser på vegg og panel i himling.

Installasjoner:

Servantskap med foliert front. Innmurt speil i vegg.

Veggmontert toalett.

Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det anbefales å ettermontere sensor/lekkasjevarsler også på toalettrom, rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt vaskerom fra 2017 og deler fra 2024.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran eller tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen og utførelse er derfor ukjent.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt, men dersom bruken endres kan det hende tilstandgrad endres.

Overflater:

Flislagt gulv og vegger.
Glatt himlingflate.

Gulvvarme i rommet.

—

Installasjoner:

Plastsluk med synlig klemring.

Benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål.

Innredning med underskap, overskap og høyskap, med glatte fronter.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Opplegg for varmtvannsbereeder.

Mekanisk avtrekk i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på rommets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Og om det er benyttet tettesjikt i alle våtsoner.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.

Vaskerommet fremstår å oppfylle tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og prosjektering.

Hovedstoppekran er lokalisert på badet i kjeller, og rørstokk er plassert i skap på vaskerom.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

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

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Rørstokk er montert i kasseløsning uten fordelskap eller kompenserende løsning. Ved eventuell lekkasje kan vann bli liggende skjult i kassen, og vil ikke nødvendigvis bli synliggjort raskt uten overløp/drenering.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerørene i rør-i-rør-systemet under kjøkkenvasken.

Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Det anbefales å ettermontere sensor/lekkasjevarsler også på toalettrom, rom med vanninstallasjoner.

• Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i for rørstokken i kjeller, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Normal og forventet bruksslitasje er registrert på de vannrørene som var mulig å vurdere ved visuell befarung.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Konsekvens: Ved eventuell lekkasje kan vann bli liggende skjult i kasseløsningen, med risiko for fukt- og vannskader før det oppdages (mer følgeskader).
Tiltak: Etablere kompenserende løsning med kontrollert avrenning/overløp (f.eks. fordelskap eller drenering til rom med sluk) og sikre tilfredsstillende inspeksjonsmulighet i kassen.

• Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet.
Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

• Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, ført til hovedsakelig skjult i boligen.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Lufting og stakemuligheter er observert i kjeller, vaskerom.

—

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via vegg og vindusventiler.

Avtrekk skjer via kjøkken, badene og vaskerom.

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.

Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.

Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens:

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

1.1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

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

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

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

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

1.2 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi varmepumpe er installert i spisestue, med utendørs motorenhet montert på fasaden.

Varmepumpen er en luft - luft model.

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

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

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

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



1.3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjeller, vaskerom.

Volum: 287 liter.

Produksjonsår: 2017.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

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

Tilstandsrapport

TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

—

Sentralstøvsuger er plassert i bod under trapp.

—

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

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.



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

Sikringskap lokalisert i kjeller, gangen.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Overspenningsvern er montert.

Hovedbryter og 17 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

- Ved befarang ble det påvist at overspenningsvernet lyste rødt. Dette indikerer at "patronene" har gått og at disse bør skiftes. Dette bør gjøres av fagfolk.

- Det kan ikke utelukkes at enkelte eldre stikkontakter og koblingspunkter har behov for vedlikehold. Aldring i plastmaterialer kan medføre sprekker og svekket innfesting. Kabler og tilkoblinger kan også være utsatt for slitasje over tid.

Det bemerkes at boligen var møblert og bebodd på befaringsstidspunktet, noe som begrenset muligheten for full visuell kontroll av det elektriske anlegget.

Videre ble det observert løse kabler i boligen.

Disse bør festes på en mer tilfredsstillende måte for å redusere risiko for belastning/uttrekk, som i verste fall kan medføre brannfare.

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser kan anbefales.

Grunnforhold kan som hovedregel ikke fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll.

Basert på stedlige observasjoner og generell erfaring fra området i Lillestrøm, antas det at bygningen er fundamentert på fast leiregrunn.

Vurderingen er basert på erfaringsmessige forhold og ikke på geotekniske undersøkelser.

Faktiske grunnforhold, bæreevne og stabilitet er ikke verifisert.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 1996.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur i støpt betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

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

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

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

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

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Oljetank

Beskrivelse

Eier har opplyst om at tanken skal være tømt for olje og fylt med sand og ikke lengere er i bruk. Kommunen har muntelig godkjent løsningen.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det mangler håndløper/rekkverk ned fra utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofyllt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn. Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående garasje:

Garasjen på støpt såle og er oppført med Leca-grunnmur og bindingsverk over grunnmur. Stående utvendig kledning.

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjon, sutaksplater som undertak, tekket med takstein.

Lagringsplass på loft med gangbart gulv.

Innvendig isolert bod i garasjen.

Det er installert elektrisk garasjeport (ble utført service på porten i 2025).

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

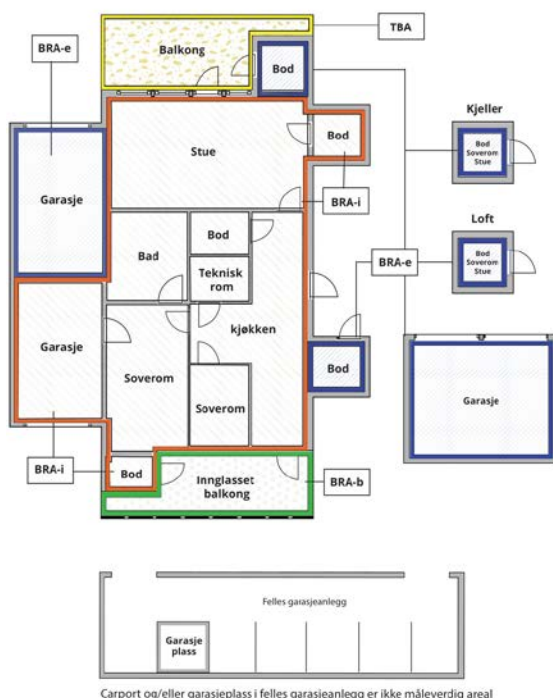
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 (HEL) OVER 3 PLAN MED GARASJE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2.Etasje	73			73	13
1.Etasje	82			82	50
Kjeller	93			93	
SUM	248				63
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2.Etasje	Gang, bad, 4 soverom		
1.Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken		
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, bad, 2 boder		



Kommentar

2. Etasje:

Gang, bad og 4 soverom.

Utgang fra soverom til veranda.

Veranda ble målt til ca. 12,6 m².

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

—

1. Etasje:

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

Utgang fra spisestue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 42,2 m².

Terasse ved inngangsparti, ble målt til ca. 8,3 m².

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

—

Kjeller:

Gang, bod under trapp, vaskerom, soverom, bad og to boder.

—

Arealene er målt innvendig.

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

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

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

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

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til de fremlagte og oversendte tegningene er det noen forskjeller mellom tegning og dagens bruk.

2. etasje: Kott og bad er bygget om til et større bad. Kjøkken er fjernet og benyttes som soverom. Kombi/stue benyttes som soverom. «Balkong» er bygget som en større veranda.

1. etasje: Soverom i stue er fjernet, og det er i dag en større stue. Tilbygg er bygget ved inngangsparti som et større vindfang. Det er også en større terrasse i hagen enn vist på tegning.

Underetasje: Fyr- og brenselrom benyttes som vaskerom. «Matbod» er fjernet og benyttes til skyvedørsgarderobe. Potetrom er gjort om til mindre bod. «Vask» er gjort om til bad. «Rulle-tørk» er gjort om til soverom/stue.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Se "Opplysninger om eiendommen" under "Begyggelsen" for mer informasjon.

Garasje



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		44		44			44
Loft						22	22
SUM		44				22	66
SUM BRA	44						

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje på tomten:

Garasjeplass ble målt til ca. 43,6 m² inkludert bod på ca. 3,3 m².

Lagringsplass på loft ble målt til ca. 21,5 m²

Grunnet lav romhøyde (1,4m) er arealet ikke medtatt i arealoppstillingen som "BRA-e", men som "ALH"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Stein Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1154		0	808.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thorvald Lammers' gate 15

Hjemmelshaver

Tørnblad Mette-Line, Pettersen Stein

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101 & H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst : Kommunal veg, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: 808 m².
- Ifølge Norges eiendommer

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

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen

Tomannsbolig (hel) over 3 plan med veranda og terrasse.
Frittstående dobbelgarasje med isolert bod og lagringsplass på loftet, på tomten.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen ble tatt i bruk i 1954 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.
Veranda og terrasse er utført i trekonstruksjoner.
Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse20/11-1952
lgangset.till20/12-1952
Tatt i bruk (GAB)08/06-1954
- I følge Norges eiendommer

Oppdragderinger gjort på eiendommen i henhold til opplysninger gitt:

1996 - Drenering
1999 - Terrasse/balkong
2002 - Hall, Tilbygg Entrè og stort sett alle vinduer
2003 - Gjestetoalett 1 etg
2004 - Kjøkken, spisestue og stue
2009 - Garasje
2010 - Bad 2 etg, ny utgangsdør
2012 - Soverom 2 (midt)
2013 - Kjellerstue og klesbod/rom kjeller
2015 - Soverom 1 (første)
2017 - Vaskerom og bad kjeller
2020 - Soverom 3 (stort) og garderoberom (soverom 4)
2024 - Ny trapp terrasse
2025 - Malt hall, begge trappeløp og kjellergang



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.02.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette-Line Tørnblad	Stein Pettersen
Gateadresse	
Thorvald Lammers' gate 15	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	2357714

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MT, SP

1

Document reference: 04260037

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eidsvoll takteking la membran i bad 2 etg. Ellers er resten egeninnsats men også faglærte rørlegger, men ingen dokumentasjon på dette.

Arbeid utført av

Eidsvoll Takteking

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Se over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nytt avløp til kum

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering lagt ny på slutten av 90 tallet. Noe saltutslag på vegg i kaldrom som pr dd er fikset og malt

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Pr dd er det en lekkasje i gulvet, eller ved rekkverksstolper på balkongen i 2 etg noe som medfører vanngjennomtrenging ytterst ved takrennen. Har prøvd å tette membran flere ganger og i denne forbindelse lagt nytt gulvbord 2 ganger. Men, tydeligvis uten å lykkes.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av ledninger er skiftet samt sikringsskap. Dette er gjort av Mette-Lines far som er elektriker og som jobbet ved Romerike Energi.

Arbeid utført av

Romerike Energi

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

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll foretatt av Elvia i 2024. Ingen avvik funnet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easee installert i garasje.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering og stort sett alt av innvendig innsats (skifting av vinduer, dører, terrasse/balkong etc) gjort som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse og garasje utført ved egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Laget bad i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Park, nåv.

Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

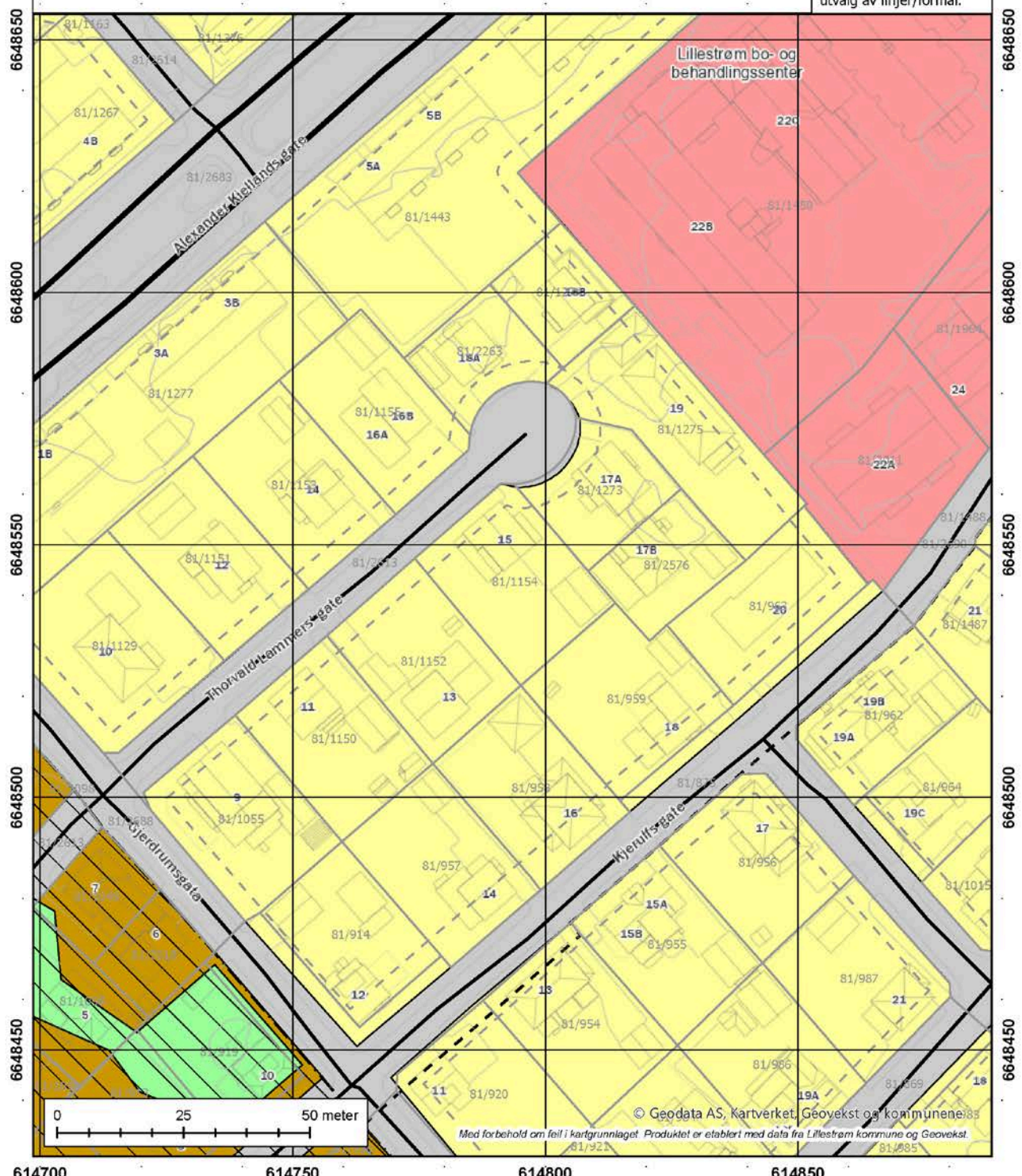
Kp Gjennomføringszone

KpJuridiskLinje

Byggegrense

KpSamferdsellinje

- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrænse
- Kommuneplanområde



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunenei AS
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

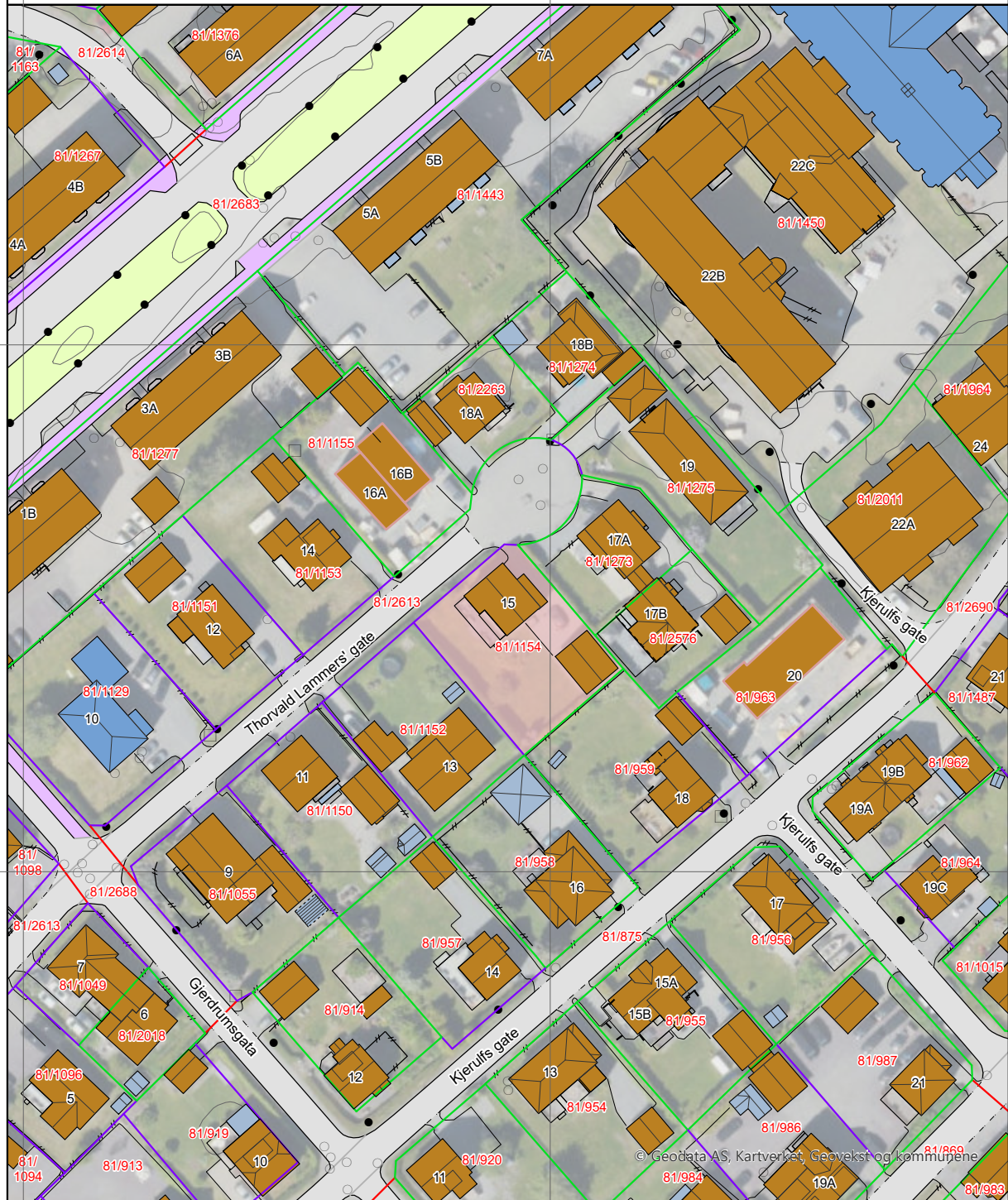
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1154/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

















Målestokk 1:1000
Dato: 6.3.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



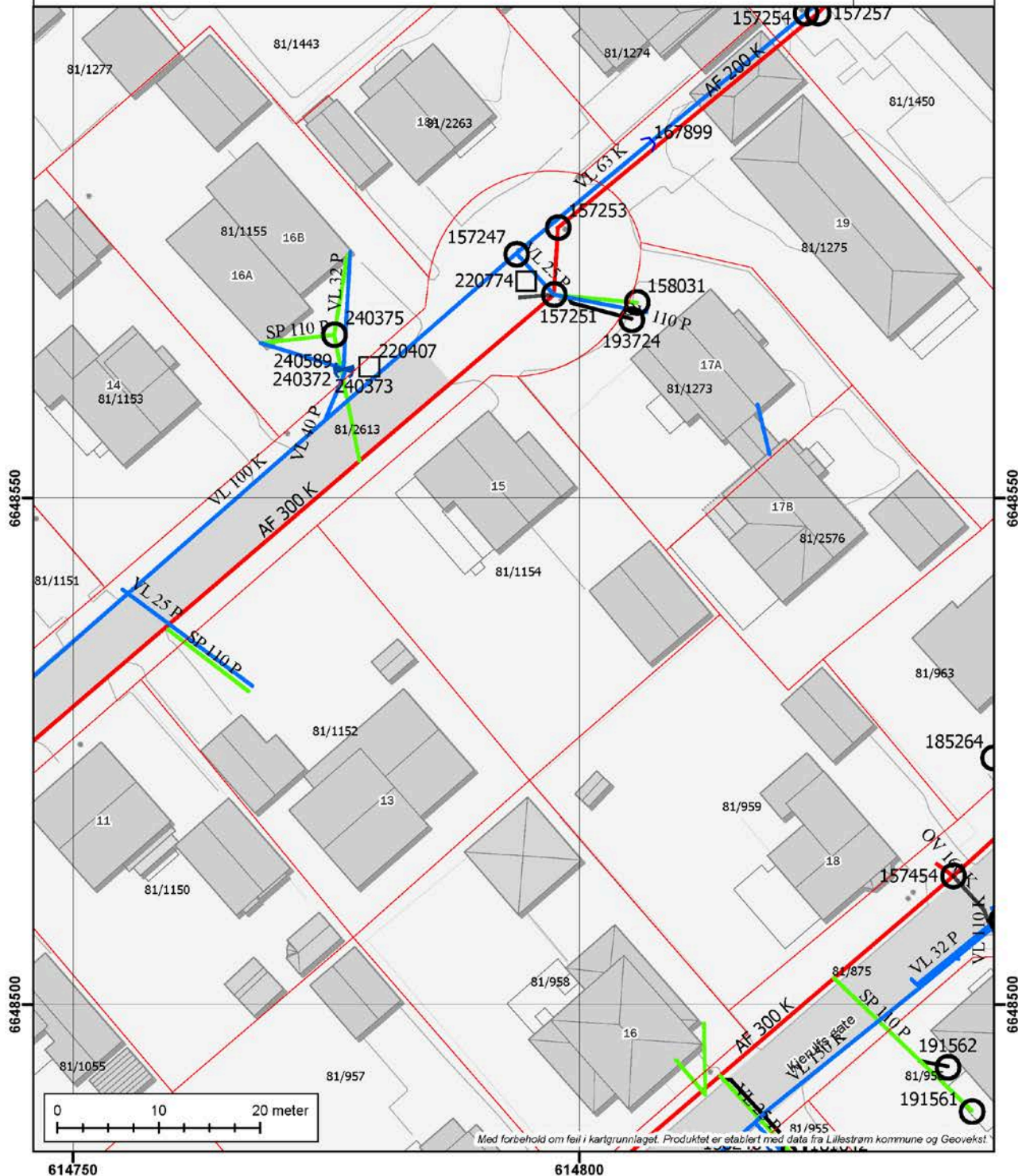
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2026

- Eiendomsgrense
- ~ Diversepunkt
- └ Stoppekran
- Kum
- Sluk

- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger privat

- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat



614750

614800



FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Skifting av oljebrenner..... B.sak nr.: 49/93 P.....

Byggherre: Vidar Westbye.....

Byggeadresse: Thv. Lammersgate 15..... G.nr.: 81..... B.nr.: 1159.....

Byggets grunnflate: Ant. etg.: Ant. leil.:

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 29.09.93..... Midlertidig innfl.dato:

Merknader:

Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 29.09.1993.....


.....
Bygningssjef
Svein Bangsund


.....
Avd.ingeniør

Per H. Horneman

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

8. juni 1954.

Herr Vidar Westbye,
Thv.Lammersgate 15,
Lilleström.

Midlertidig innflyttingsattest Thv.Lammersgate 15.

Etter kontroll den 5/6.54 meddeles herved midlertidig innflyttingsattest for 2 etasjes bohus Thv.Lammersgate 15.

Leilighetene har ikke som forutsatt egen entre for hver leilighet uten gjennomgang fra beboere av annen leilighet for adkomst til kjeller.

Gang mellom rulle-tørkerom og vaskerom er sløffet. Kontroll dytt sees ikke anført.

Husnummerskilt mangler.

Litt smålistxing i kjeller mangler.

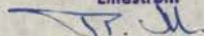
Terassen er ikke ferdig.

Situasjonsplan som viser målsatt plasering av dreoskom og septiktank må sendes inn.

Pipeattest må erhverves og innflyttingsattesten må være påtegnet av helserådsordfører for den er gyldig.

Bygningssjefen

Lilleström



R. Michelet.

Lilleström Helserråd.

Midlertidig innflyttingsattest godkjennes.

Lilleström, den 10. juni 1954
for HELSERÅDSORDFØREN

H.Gundersen (sign)
Helserrådsass.

Gjenpart til ansvarshavende Alf Larsen, sosialkontoret, feiermester, renovasjonen og helserådet.

Pipeattest underskrift
R. Jansen.



SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

1

Melding om vedtak

Stein Pettersen
Thv. Lammersgt. 15
2000 LILLESTRØM

Deres ref:

Vår ref:
02/00475-2

Saksbeh:
Bjørn Tore Borge, 66938409

Arkivkode:
81/1154

Dato:
05.02.02

Delegert sak - utv.saknr. 02/070

Thv. Lammersgate 15 - Akseptert melding om tiltak - nytt inngangspart og forlengelse av balkong

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86a.

TILTAK:	Mindre byggarbeid, enebolig
TILTAKETS ADRESSE:	Thorvald Lammers gate 15, 2000 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr 81 bnr 1154 i Skedsmo
TILTAKSHAVER:	Stein Pettersen, Thorvald. Lammers gate. 15, 2000 LILLESTRØM
BRA (NS 3940):	12 m ²

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredning pkt. 3.1.*
- *Avgifter for vann og kloakk skal beregnes og betales etter gjeldende forskrift, jf. saksutredning pkt. 3.2.
Øket årsavgift vil bli innkrevd senest ett år etter vedtaksdato.*
- *Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredning pkt. 3.3.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Melding om byggetiltak etter pbl § 86a, innregistrert 28.01.02.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillestrøm og Stømmen.

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg (inngangsparti) og utvidelse av balkong i 2. et. *Vilkårene for behandling etter pbl § 86a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK § 20 anses å være tilfredsstillende. Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.*

3. Spesielle vilkår:

3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.

Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.2 Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Boligbygg	Vannmåler (valgfritt)		
	Eksisterende arealgrunnlag	Ny tiltaksdel (øket areal)	Nytt arealgrunnlag (total)
Avgiftsgruppe			
3	BRA _(hoveddel) = m ²	BRA _(hoveddel) = 12 m ²	BRA _(hoveddel) = m ²

3.3 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:

pkt 1.5.2 Tiltak etter pbl § 86a. Areal (tiltaksdel) – BRA 12 m².

Jf. Gebyrregulativ for byggesaksbehandling i kommunen.

4. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres.

Etter fullmakt, 05.02.02

Bjerg K Langnes
Bjerg K Langnes
bygningssjef

Kopi: 1. Stein Pettersen, Thv. Lammersgt. 15, 2000 LILLESTRØM.
Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.

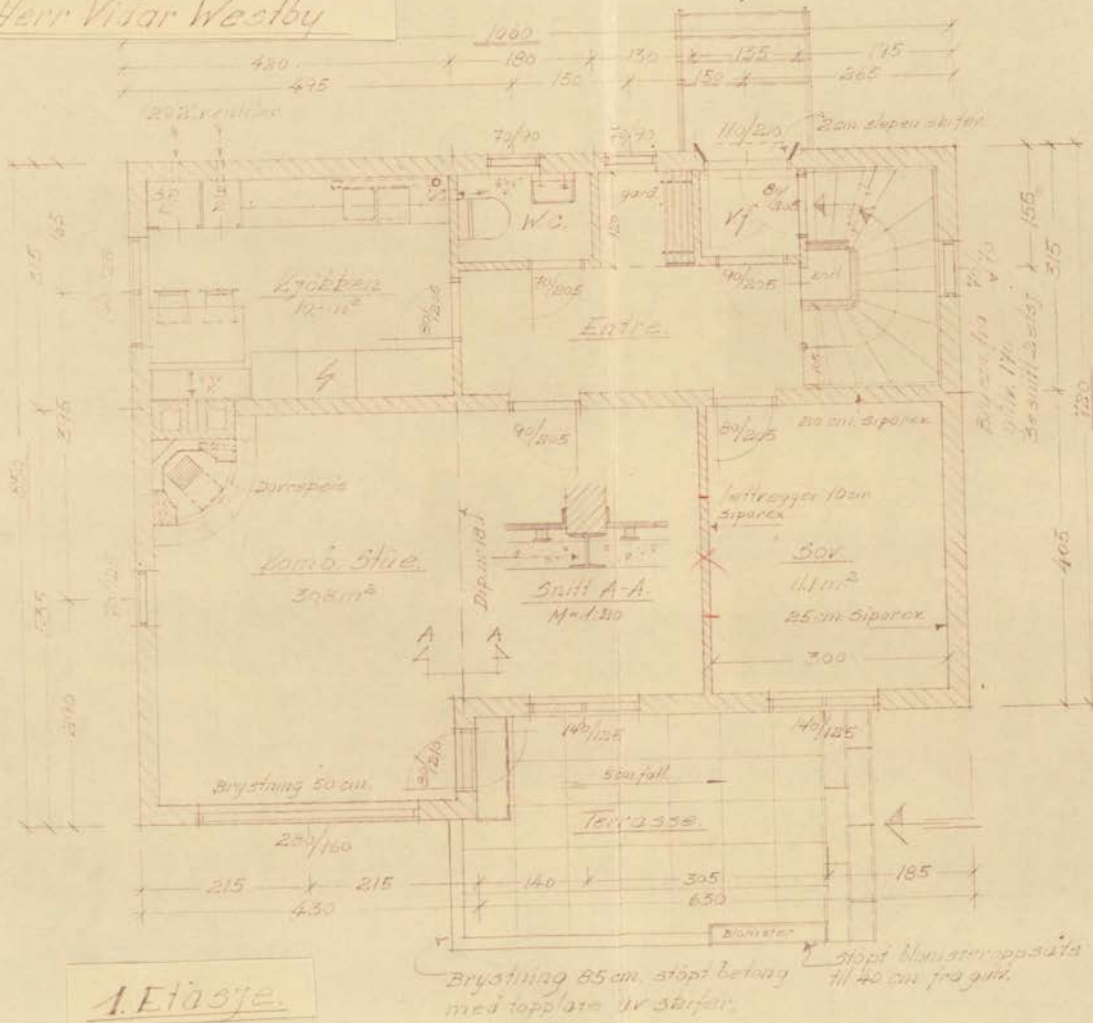
2. Skedsmo kommune -

Ved: 1. Kopi av melding med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.

Tomannsbolig B0-nr.
Herr Visar Westby

Mål 1:50

Lillevst 8-10-52
203 Jordn.



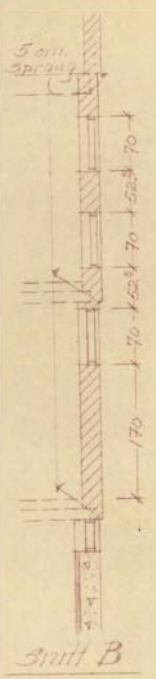
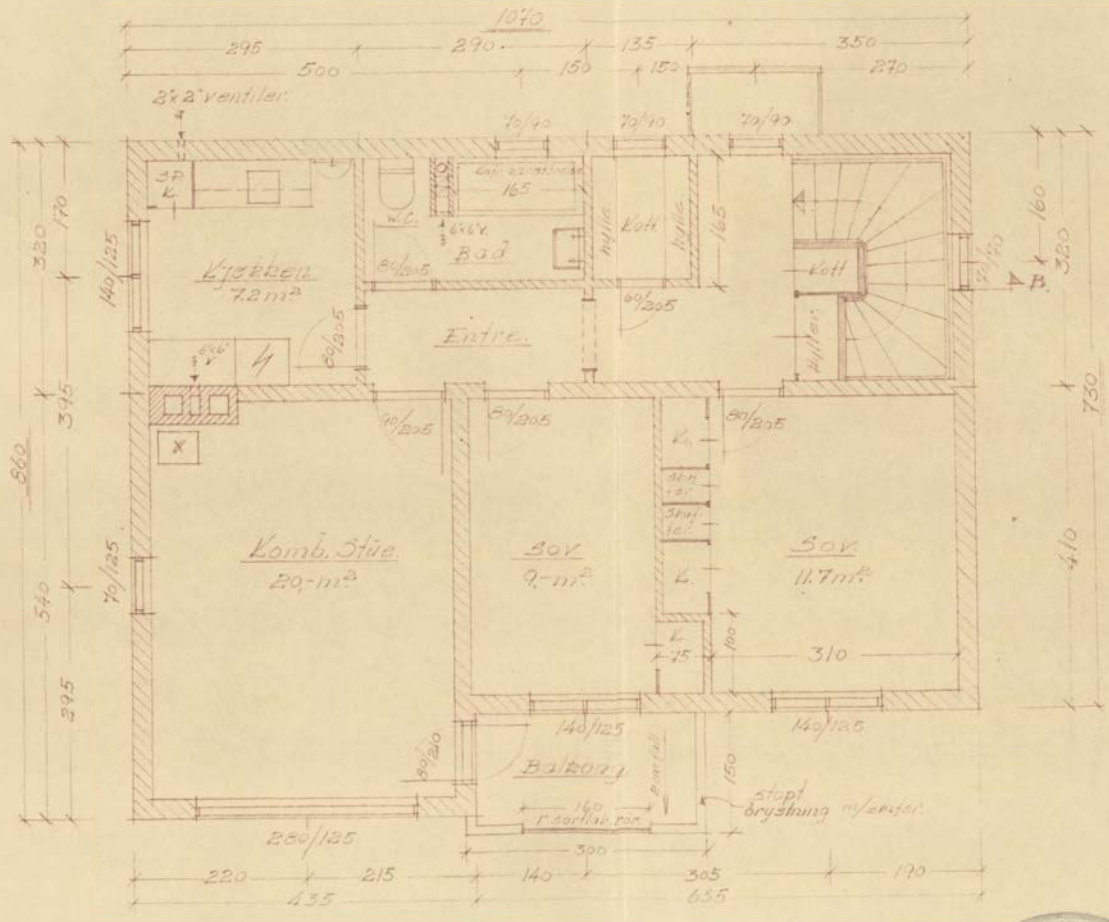
1. Etasje



bl. 2

Tomannsbolig 80 m²
2 Etasje. Herr Vidar Westby.

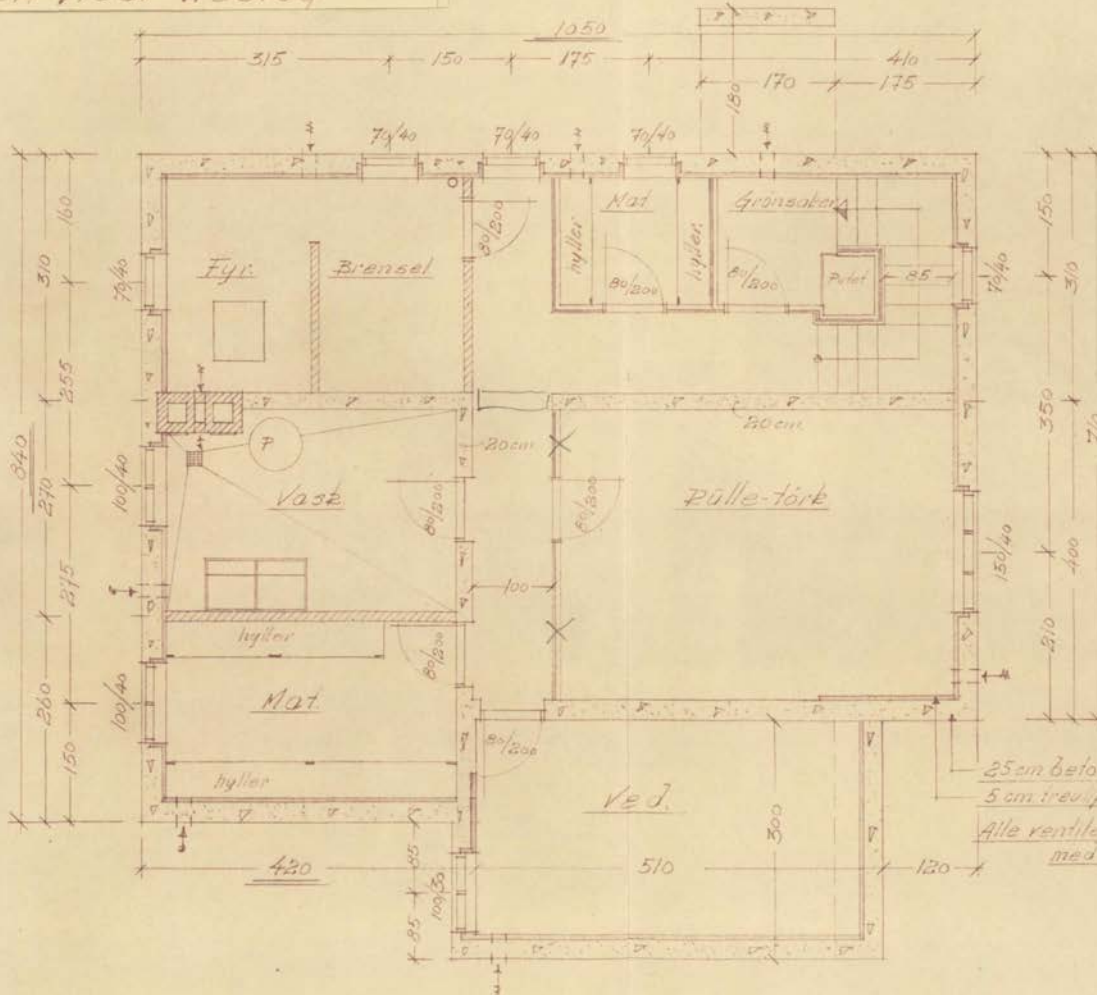
Mål: 1:50 Lillestr. 8-10-52.
P.O. Bjørke.



Tomannsbolig 80 m²
 Herr Vidar Westby

Mål 1:50

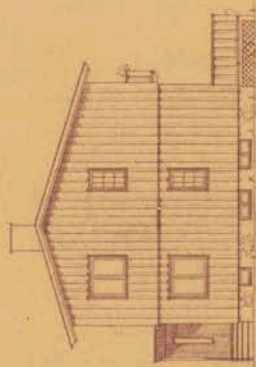
Lilleström 8-10-52
 R.O. Björke



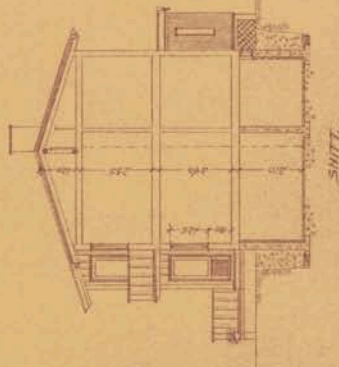
Bl. 1.



*Herrn p. - Jacobsen
Wern. Angelsen*



FASADE NORD.



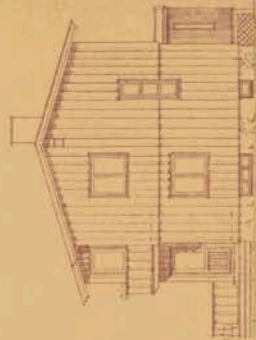
SMITL.

TOMMINSBOLLE

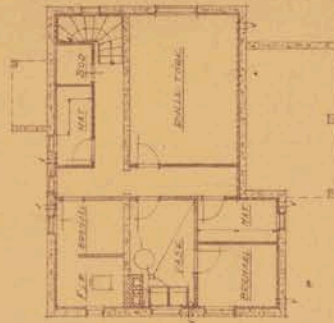
HEER VIGAR VESTBY

*TROVALD LAMHØJ-SØST. - projekt - 3. m. 1884
Lillestrøm. A. 3. 80. - 2. udg. 1890.*

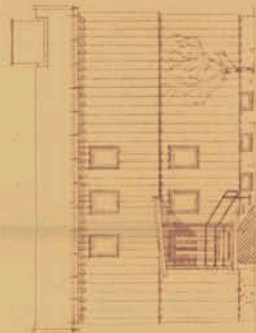
*REKVIÆRET 75 A m²
44. - 1/20*



FASADE ØST.



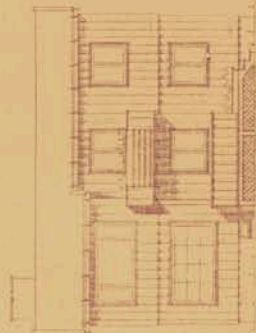
FØRSTEFLOOR.



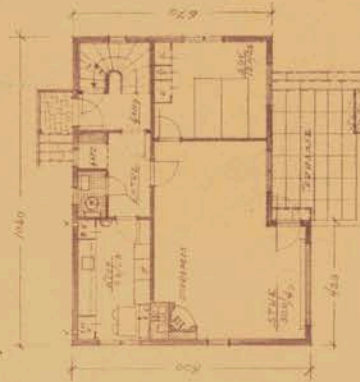
FASADE VEST.



2. og 3. Floor.



FASADE SØD.



1. og 2. Floor.



100 Probel skærsnittet 1:1 er denne linjens 100 mm.
Dansk Skærsnit 45



SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Stein Pettersen
Thorvald Lammers gate 15
2000 Lillestrøm

Deres ref:	Vår ref: 2008/6328-5	Saksbehandler: Romana Funnemark, 66938449	Arkivkode: 81/1154	Dato: 04.11.2008
------------	-------------------------	--	-----------------------	---------------------

Vedtaksnr. Delegert sak (DS): 08/944

Akseptert melding om tiltak - Nybygg garasje - Gnr 81 Bnr 1154 - Thorvald Lammers gate 15

Melding om tiltak.

TILTAK:	Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m ²
TILTAKETS ADRESSE:	Thorvald L15-2000 Lillestrøm
EIENDOM:	Gnr 81 Bnr 1154 i Skedsmo
MELDER:	Stein Pettersen, Thorvald Lammers gate 15, 2000 Lillestrøm
TILTAKSHAVER:	Stein Pettersen, Thorvald Lammers gate 15, 2000 Lillestrøm
BRA (NS 3940):	42 m ²

VEDTAK

Meldingen, jf. pbl. § 86a aksepteres.

Tiltaksklasse settes til 1.

Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført, jf. saksforskriften (SAK) § 8, siste ledd.

- Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas jf. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) Kap. 15.

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572

Løpenr: 38120/2008

Side 1 av 2

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

SAKSUTREDNING**1. Bakgrunn:**

Melding om byggetiltak etter pbl § 86a, innregistrert 13.10.08 og komplett den 21.10.08. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. C1-3, D-1 og E-1.

Referanse:

- Lillestrøm byplan med endringer fra 21.06.01 og 13.09.01, planident 1_01.
- Tidligere byggesak, garasje som er revet - Sak nr. 236/71.

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder oppføring av frittstående garasje, som vist i vedlegg nr. E-1. Garasjen har et bebygd areal på 48 m² og skal bygges i leca blokker. Garasjen skal settes opp på nøyaktig samme sted som den gamle garasje stod, dvs. ca 1,5 m fra nabogrenser mot øst og sør. Eksisterende garasje ble tatt ned og avfalsmateriale ble forskriftsmessig deponert.

Vilkårene for behandling etter pbl. § 86a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre.

Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. SAK § 36.

4. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. SAK § 8, siste ledd.

Med hilsen

Romana Funnemark
avdelingsingeniør

Vedlegg: Faktura.

20,- Mf 27/5-71

Approbasjon

J. nr. 1400/71

Sak nr. 236/71.

Ad. Byggeanmeldelse av 22/4-71 på garasje.

Byggested Thv. Lammersgt. 15, Lillestrøm. Gnr. 81. Bnr. 1154.

Eier Vidar Westby

Anmelder

Byggemelding med vedlagte²..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser:

UTGÅR

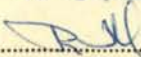
BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.

Før byggetillatelseskort utstedes, må:

- ✓ 1. Ansvarshavende være godkjent.
- ✓ 2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 eksp.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Skedsmo Bygningsråd, den 18. mai 1971.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsseksjonen


R. Michelet.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 1154	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	203 Stortorget 3
Veiadresse:	Thorvald Lammers' gate 15, gatenr 14600	Valgkrets:	2 Midtre Lillestrøm
	2000 Lillestrøm	Kirkesogn:	2060301 Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.11.1940	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	808,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/1154	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/1154	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	09.11.2017	Berørt	3205/81/957	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2017	Berørt	3205/81/958	0,0
			Berørt	3205/81/959	0,0
			Berørt	3205/81/1150	0,0
			Berørt	3205/81/1152	0,0
			Berørt	3205/81/1154	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2014	Avgiver	3205/81/1273	-460,7
	Matrikkelført:	23.03.2014	Berørt	3205/81/959	0,0
			Berørt	3205/81/963	0,0
			Berørt	3205/81/1154	0,0
			Berørt	3205/81/1275	0,0
			Mottaker	3205/81/2576	460,7
Annen forretningstype	Forretning:	19.03.2014	Berørt	3205/81/959	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2014	Berørt	3205/81/963	0,0
			Berørt	3205/81/1154	0,0
			Berørt	3205/81/1273	0,0
			Berørt	3205/81/1275	0,0
			Berørt	3205/81/2613	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.11.1940	Avgiver	3205/81/20	-827,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1154	827,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Thorvald Lammers' gate 15	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	2		1
Thorvald Lammers' gate 15	H0201	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.11.1952
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	239,0	Igangset.till.:	20.12.1952
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	239,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	08.06.1954
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	150930545			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			85,0		85,0				
H01	1		83,0		83,0				
H02	1		71,0		71,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	07.07.2014
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300031171			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Thorvald Lammers' gate 15 - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Stortorget Linje 335, 360	4 min	0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min	1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	12 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	21.5 km
Hovedøya Linje B1, B2	25 min	22.5 km

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	16 min	1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	7 min	2.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	21 min	1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min	0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

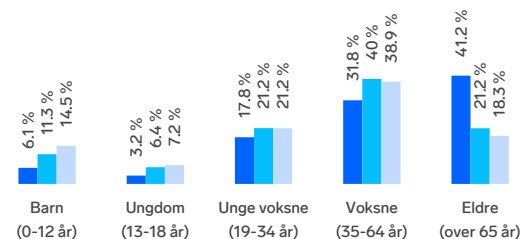
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ole Bulls gate/Alexander...	921	623
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	7 min	0.6 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min	0.8 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	13 min	1.2 km



Dagligvare

Coop Extra Kjerulfs Gate	3 min	
Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	5 min	0.4 km




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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

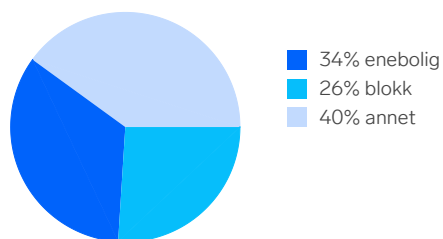
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100





Sport

-  Lillestrøm videregående Aktivitetshall 8 min 
0.7 km
-  A.C.Svartstadgt. ballplass 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Sterkere Trening 5 min 
-  EVO Lillestrøm 7 min 

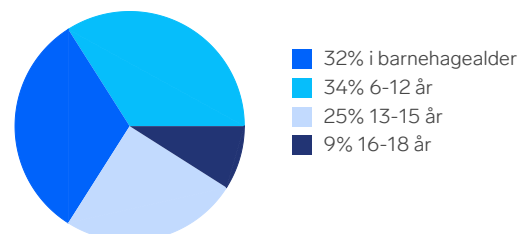
Boligmasse



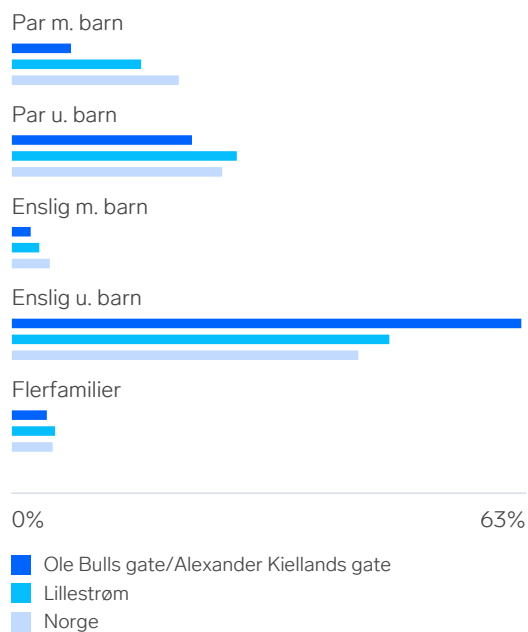
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 6 min 
-  Boots apotek Lillestrøm 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

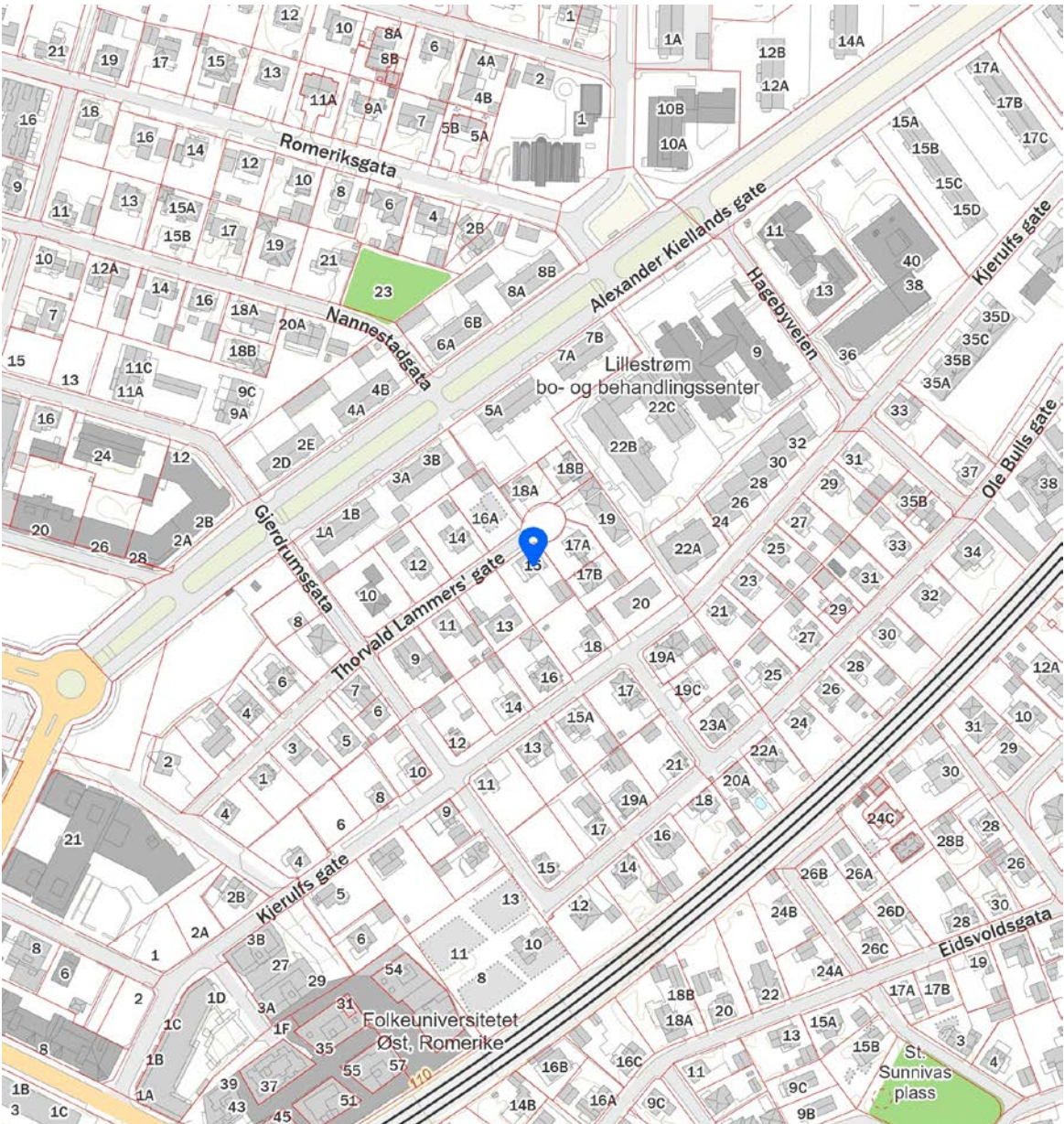
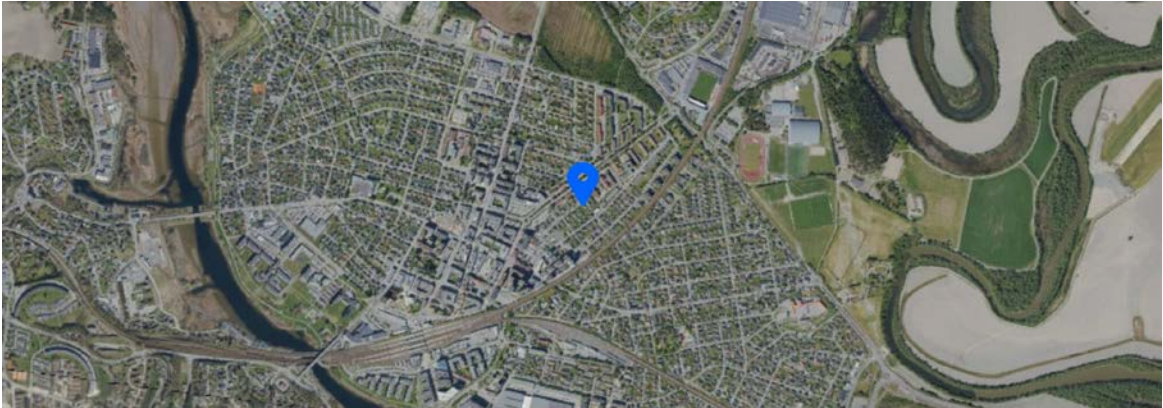


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	16%	4%



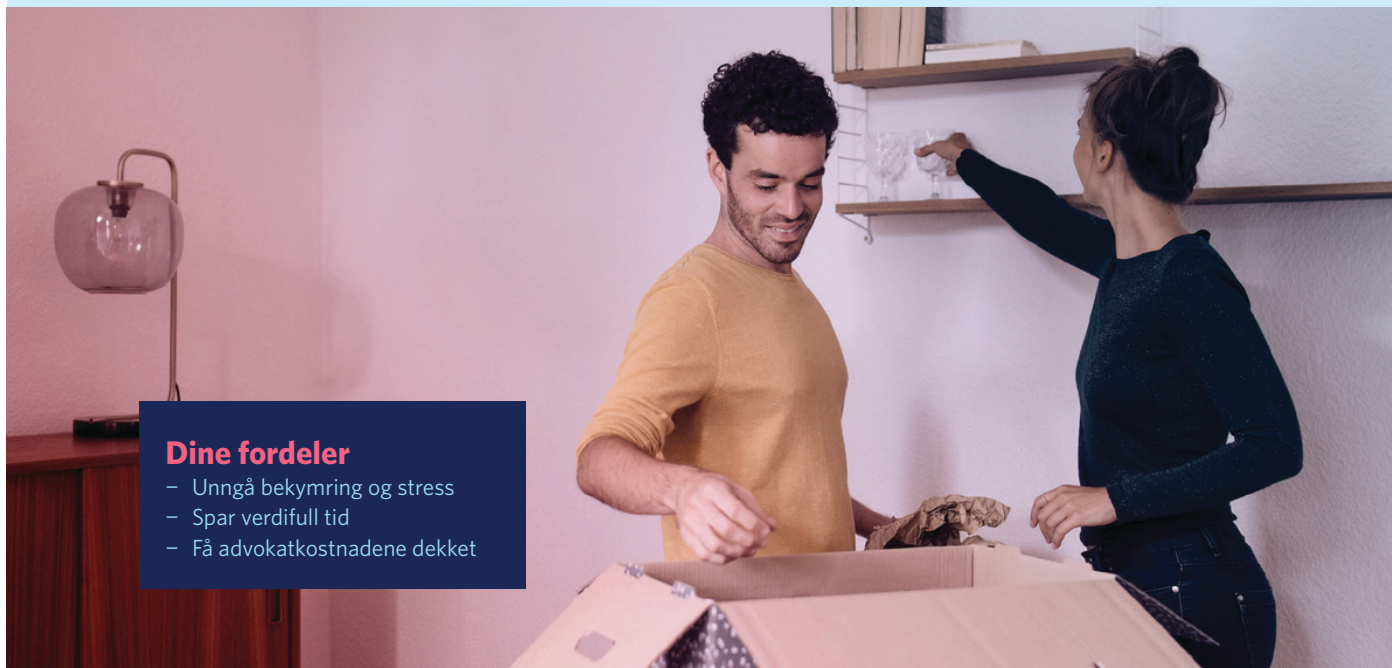
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** 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



Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

+47 418 53 331

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 salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER 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