

K.M. Nordangers vei 3

LILLESTRØM

notar



Prisantydning Kr. 12 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 215/249 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



K.M. Nordangers vei 3

Flott arkitekttegnet villa på Volla i Lillestrøm – solrike uteplasser, basseng og barnevennlig beliggenhet

Adresse	K.M. Nordangers vei 3 2003 LILLESTRØM
Prisantydning	Kr 12 990 000,-
Omkostninger	Kr 343 740,-
Totalpris	Kr 13 333 740,-
BRA-i/BRA Total	215/249 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989
Soverom	4
Etasje	1

Stian Berglund v/Notar Romerike har gleden av å presentere K.M. Nordangers vei 3 – En innholdsrik og flott eiendom med det lille ekstra. Boligen er betydelig oppgradert de senere årene og har moderne innredninger, gode vindusflater, samt en stilren og gjennomgående planløsning. Flott trappeløsning binder etasjene sammen på en elegant måte.

Stuen byr på peisovn og varmepumpe, og det er gulvvarme i hele 1. etasje samt i hele kjelleretasjen (unntatt bod), noe som gir høy komfort året rundt. Uteområdet er pent opparbeidet med store, solrike terrasser, innbydende basseng og et hyggelig lysthus. Her ligger alt til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Det er gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdsplass med varmekabler, samt installert elbillader.

Velkommen!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	39
Vedlegg	43
Budgivning	127

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









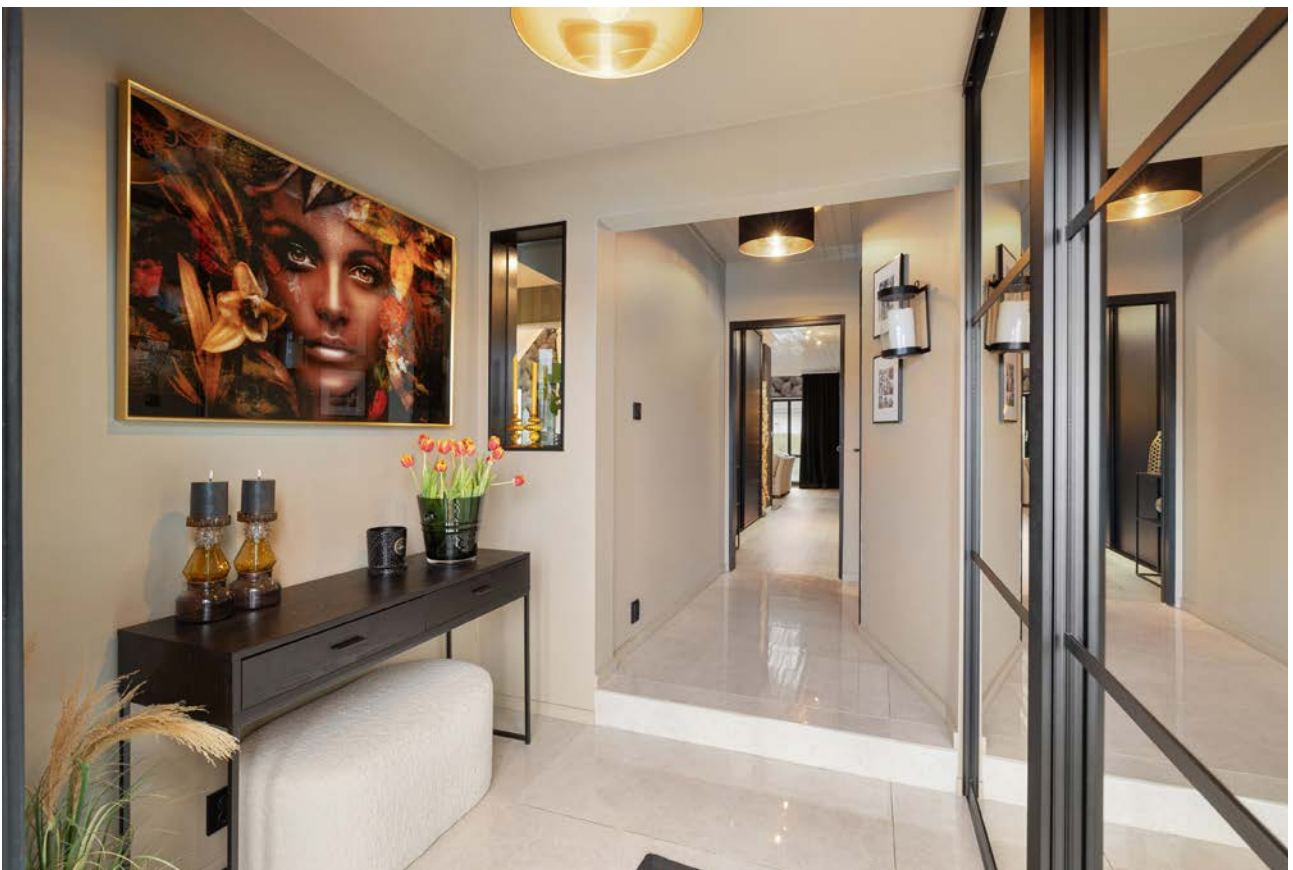






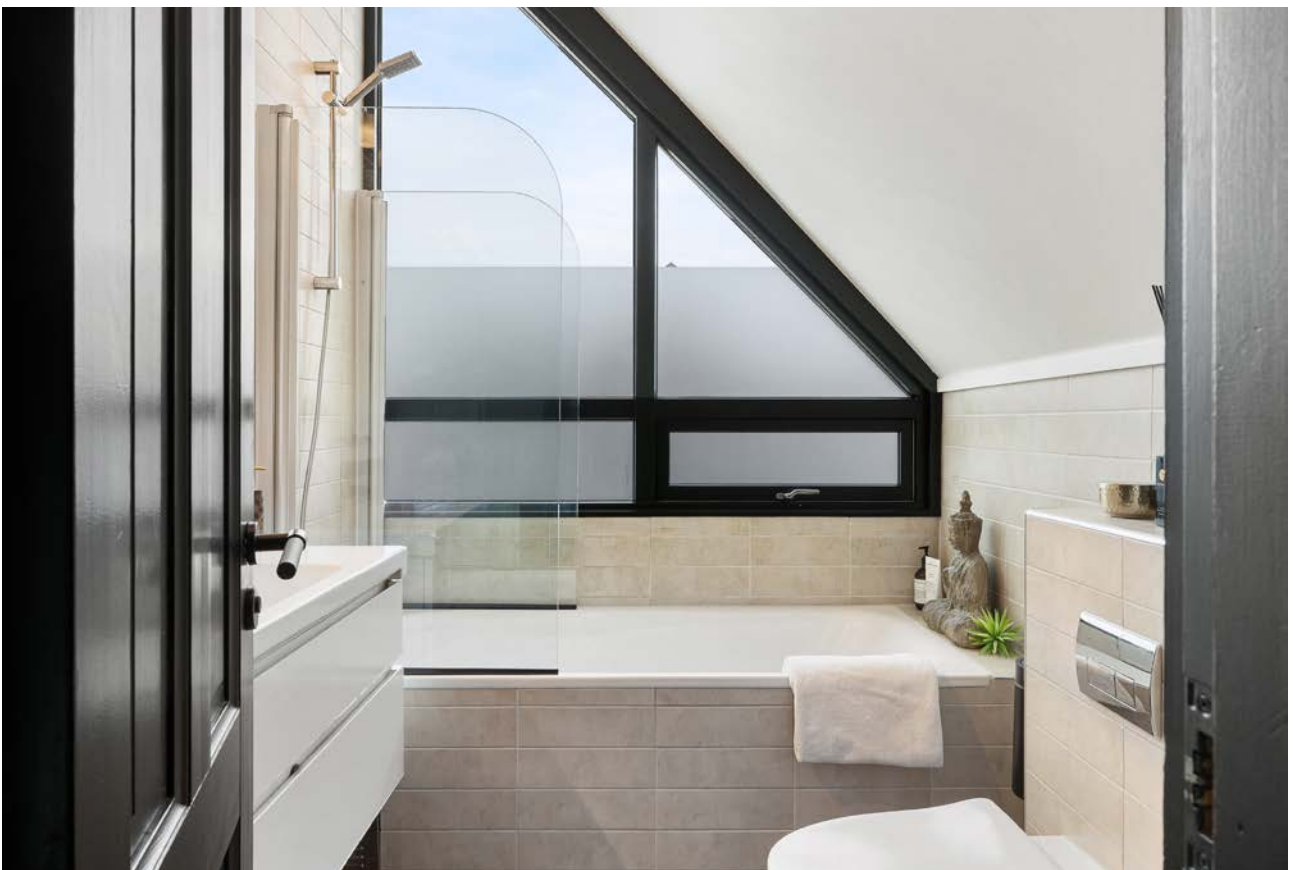






















t.





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et ettertraktet og meget barnevennlig boligområde på Volla i Lillestrøm. Området har nærhet til barnehager, skoler og et godt kollektivtilbud. Man har Lillestrøm by som nabo og fasilitetene dette medbringer, derav kjøpesenter og koselig gågate med et bredt utvalg av restauranter, fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Lillestrøm kino er én av Norges mest moderne kinoer med mange saler som gir rom for flere forestillinger samtidig.

Det er nærhet til tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva. Dette gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Du finner også et mylder av turstier og løyper.

Området kan ellers by på idrettsanlegg med flere fotballbaner, friidrettsbane og idrettshaller. Besøk gjerne Lillestrøm Golfklubb ved Skedsmohallen eller Lillestrøm Tennisklubb som ligger kun 100 meter fra boligen. Lillestrøm er nabo med flere mindre tettsteder og er et knutepunkt for blant annet Strømmen, Skedsmokorset, Lørenskog, Leirsund, Kjeller og Skjetten. Disse ligger kun en kort bil, buss eller togtur unna. Det er dermed svært enkelt å utnytte seg av fasilitetene for nabo-tettstedene, blant annet Strømmen storsenter, Losby gods og Åråsen stadion.

Ellers kan det nevnes at Nebbursvollen Friluftsbad er et populært badested med bassenger, vannsklier, grøntområder og kiosk i gangavstand fra K.M. Nordangers vei 3. Besøk gjerne Sørumsfjord fritidsgård med mange koselige aktiviteter innenfor ridning og stell av dyr. Sykklistenes Landsforening har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby to år på rad.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Jonas Lies gate og ligger ca. 6 min gange fra boligen. Det er gangavstand til togstasjon med hurtigtog/flytog til Oslo S og Oslo Lufthavn som har en reisetid på ca. 12 min. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 25 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen sokner til Volla barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Kjellervolla ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som bl.a. Lillestrøm og Skedsmo Videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM

OPPDRAKSNUMMER

23-0021/26

SELGER

Terje Naas

May Vibeke Riise Naas

MATRIKKEL

Gårdsnummer 83, bruksnummer 757, , ideell andel 1/1.

i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk:

Årlig strømforbruk i 2025: 35216 kWh - Totalbeløp i 2025: ca. kr. 45 000,-

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 575 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 574,6 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.01.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1989

BYGGEMÅTE

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre og betong. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder og type. Det er registrert vinduer fra byggeår samt nyere fra 2006 og 2020. Ytterdør med glassfelt og side felt. Terrassedør med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2019/20. Utgang fra kjøkken/stue til terrasse.

Innvendige overflater:

Overflatebehandling gulv: Bambusgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Det er ett basseng på ca 7,2m 2,7m plassert på terrasse. Det blir ikke gitt TG på bassenget da Takstmann ikke har kompetanse innenfor området.

Lysthus utført med tredekke, trekonstruksjon, 1-lags glass, valmet takkonstruksjon i treverk tekket med antatt takpapp.

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm. (Snødekt på befaringsdag).

Kommentar i rapporten:

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold". Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Terrasse/platting er ikke målt opp da det ikke er mulig på befaringsdag da området er snødekt.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

TG2 gitt fra tilstandsrapporten:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid.

Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Nyere vinduer gis TG 1. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Pipe og ildsted: Det er etablert ildsted i stuen. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er observert rust på sotluke.

Rom Under Terreng: Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Innvendige dører: Døren til soverommet i kjelleren tar i terskelen, noe som skyldes mindre bevegelser i konstruksjon eller slitasje. Dette gir redusert funksjonalitet, og det anbefales justering av hengsler eller bearbeiding av dørbord/terskel for å sikre normal funksjon.

Loftetasje-Bad-

Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Dør/vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtzone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen.

Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Forhold under badekar er ikke vurdert. Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Servanten har synlige sprekker/krakkeler og innredningen viser tegn til vannskade. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad i kjeller-

Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert.

Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrom i 1.etasje -

Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. 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.

Tekniske installasjoner-

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

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

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun lufting via vinduer, enkelte rom har ventil i vegg. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende innneklima.

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

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging.

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

TG3 fra tilstandsrapporten:

Vaskerom 1.etasje -

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Sprekker i noe flis og feil fall på bad i kjeller.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ble lagt nye fliser og rettet fall i dusj, lagt flis på flis. Arbeid utført av Lukasz snekkerservice.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Kom vann inn i kjeller fra 2 sluk under uværet Hans 2023.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Kom vann inn i kjeller fra 2 sluk under uværet Hans 2023. Arbeid utført av Lukasz snekkerservice.

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

Litt skjevt gulv i spisestue pga støp.

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

Skjeggkre påvist under trapp og 1 soverom kjeller, forsikringssak. Pelias tok noen behandlinger så ble det borte. 2022.

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

Opplegg svømmebasseng og elbil lader. Arbeid utført av Egner Elektro.

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

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

Elvia hadde kontroll i 2020.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Installert av Egner elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Gravet opp hage til basseng og planert tomt, samt bygget av platting. Arbeid utført av Hevvi Maskin.

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

Gang er bygget ut, samt spisestue. Meldt til kommunen, ikke søknadspliktig.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Innmeldt ikke søknadspliktig.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja.

Lysthus og søpleskur ikke søkt kommunen, går utover utnyttelsesgraden.

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

Skaderapport på skjeggkre og vannskade kjeller, samt tatt jordprøver av grunn ved bygging av Basseng.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Hele boligen ble overflate oppusset ved kjøpstidspunkt april 2018, ny innvendig trapp, nytt gulv (laminat), ny peis, nytt gulv i kjeller med varmemefolie under laminat. Bad i u etasje ble lagt nye fliser på gulv i 2018 (lagt flis på flis ,var feil fall til sluk samt noen sprekte fliser).Utført av Lukaz snekkerservice.

-Vinduer og utvendige dører ble byttet i 2019. 4 vinduer er ikke byttet, (2 på vaskerom og 2 på soverom 2 etasje).

-Spisestue ble utvidet (bygget ut) ca 2019. Påbygget utført av Nedre Romerike Bygg.

2019 - Utvendig ble det bygget platting og felt ned svømmebasseng med støpt såle i bunn. Gravearbeidet ble utført av Hevvi AS. Lysthus ble kjøpt brukt og heist på plass 2019.

2020 - Ble det bygget ny parkeringsplass ved siden av garasje (med liten støttemur (ikke søkt kommune), ble også asfaltert felt til innkjøring og p-plass.

2021 - Montert elbil lader, Egner elektro samme elektrofirma som laget nytt sikringsskap i garasje og koblet teknisk til svømmebasseng.

2022 - Bygget pergola med el markise ,festet på garasje (ikke søkt Kommunen).

2023 - August, fikk vi vann inn fra 2 sluk i kjeller (pumpe i kommunens pumpehuset stoppet), overvann kom inn og 1 soverom og bod ble pusset opp , på soverom ble det lagt fliser på hele rommet og smørt med membran samt nye varmekabler. Samt ny skyvedørgarderobe.

2024 - Ble det bygget ny gang/inngangsparti, støpt såle med varmekabler, ny garderobe ++.(meldt kommune, ikke søknadspliktig, da det allerede var overbygg.) Elektropunkter gang utført av Oslo Elektro Tek AS.

2024/2025 - Byttet sandfilter tank, byttet vifte på varmpumpe og bassengpumpe til svømmebasseng,

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Oppdaget skjeggkre i gang og 1 soverom kjeller i 2023 men borte etter behandling av skadedyr firma . (Tryg forsikring)
- Det trekker noe fra glassbyggerstein et lite felt som er vegg , (bør fuge på nytt). Har også en balkongdør på soverom i 2 etasje som brytepinne har røket.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse nåværende og veger. Området grenser også til friområdet.

Dok-analyse for eiendommen datert 14.01.2026 viser bla følgende treff:

Geologi: Løsmasser. Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense. Areal under marin grense

Geologi: Stor mulighet for marin leire

Geologi: Radon aktsomhet. Moderat/lav aktsomhetsgrad

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data. Høringsutkast 2011

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data. Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder, potensielt flomfareområdet

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Regulering- og kommuneplan, samt kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele 1. etasje og hele kjeller unntatt bod. Fyring med ved og varmepumpe.

Bereder er plassert i bod og er på 287 liter og produksjonsår 2000.

Anlegg med automatsikringer.

PARKERINGSFORHOLD

Det er gode parkeringsmuligheter med plass i garasje samt parkering på egen tomt. Det er også installert elbillader, som gir en praktisk og fremtidsrettet løsning for elbil.

Gårdsplassen har varmekabler, som bidrar til enklere snø- og isfri adkomst vinterstid.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 74751447 - Stand 1566 - Årsavlesning 19.11.2025 - Forbruk 2025: 75.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Furulund barnehage (1-5 år) 0.1 km

Sølepytten barnehage (1-5 år) 1 km

Volla barnehage (1-5 år) 1.2 km

SKOLEKRETS

Volla skole (1-7 kl.) 1.1 km

Sagdalen skole (1-7 kl.) 1.9 km

Frydenlund skole og ressursenter (1-10 kl.) 2 km

Sophie Radich skole (8-10 kl.) 1 km

Lillestrøm videregående skole 1 km

Skedsmo videregående skole 1.1 km

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 22.03.1991.

På eiendommen foreligger det også:

-Vedtak på oppføring av garasje, datert 21.02.1996.

-Ferdigattest på bassenget, datert 28.04.2026.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bla.

Gangen er bygget ut samt spisestue- innmeldt, men er ikke søknadspliktig.

Lysthus og pergola går utover utnyttelsesgraden på tomte BYA.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

1.etasje: Kjøkken, vaskerom, kjølerom, toalettrom, entré, gang, bod, stue.

Kjeller: Bad, gang, gang 2, bod, soverom, soverom 2.

Loft: Bad, gang, soverom, soverom 2, garderobe.

STANDARD

ENTRE/GANG

Innbydende og stilren entré med flislagt gulv og gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Rommet gir et svært godt førsteinntrykk med delikate fargevalg og plass til både oppbevaring og møblering. Fra entréen ledes du videre inn i en romslig og gjennomgående gang med gode oppbevaringsløsninger i garderobe med skyvedører. Gangen binder boligen naturlig sammen og har et helhetlig, moderne uttrykk med gode lysforhold.

STUE

Lys og romslig stue med god plass til flere sittegrupper og naturlig soneinndeling mot spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse.

Stuen er utstyrt med peisovn som gir både varme og en hyggelig atmosfære, i tillegg til varmepumpe for effektiv oppvarming. Det er gulvvarme i hele 1. etasje som bidrar til høy bokomfort.

Fra stuen er det direkte utgang til stor terrasse og videre til hage – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

SPISESTUE

Flott og innbydende spisestue med god takhøyde som gir en luftig og eksklusiv romfølelse. Rommet ligger naturlig plassert mellom kjøkken og stue, noe som skaper en praktisk og sosial løsning for både hverdagsliv og selskap. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir en fin forbindelse til uteområdene. Det er god plass til stort spisebord, perfekt for hyggelige middager med familie og venner.

KJØKKEN

Stilrent og moderne kjøkken i åpen løsning mot spisestue, som gir en sosial og funksjonell romfølelse.

Kjøkkeninnredningen har mørke, slette fronter og laminert benkeplate, med glassplate mellom over- og underskap som gir et tidløst og lettstelt uttrykk.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp med ventilator over. I tillegg finner man integrert vinskap og isbitmaskin – perfekt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger. Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og sitteplasser, og bidrar til en naturlig overgang mot spisestuen.

Praktisk matbod i direkte tilknytning til kjøkkenet, som gir gode oppbevaringsmuligheter for tørrvarer, kjøkkenutstyr og dagligvarer.

BAD/WC/VASKEROM

Bad (loftetasje)

Flislagt bad med tidløst uttrykk og praktisk utforming. Badet har fliser på både gulv og vegger, og er utstyrt med behagelig gulvvarme. Skråtak og vindu gir rommet særpreg samt godt med naturlig lys og ventilasjon.

Innredningen består av servant med underskap, speil med belysning og gode oppbevaringsmuligheter. Videre er det et innbygd badekar med dusjløsning.

Bad (kjelleretasje)

Flislagt bad med moderne uttrykk og praktiske løsninger. Badet har fliser på både gulv og vegger, og det er opplyst at flis er lagt på eksisterende fliser i 2019.

Innredningen består av servant med underskap og sideskap, speil med belysning samt god oppbevaringsplass. Dusjsone med dusjing direkte på gulv gir en åpen og romslig følelse. Badet er utstyrt med gulvvarme for økt komfort, og det er installert vannklosett.

Toalettrom (1.etasje)

Toalettrom med flislagt gulv med gulvvarme som gir god komfort. Rommet har moderne uttrykk med stilrene overflater og vegghengt toalett. Vindu sørger for naturlig lys og mulighet for ventilasjon.

Vaskerom (1.etasje)

Praktisk og romslig vaskerom med god benkeplass og rikelig med oppbevaring i skap og skuffer. Rommet har vinduer som gir naturlig lys og et trivelig arbeidsmiljø. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt flislagt gulv med gulvvarme som gir ekstra komfort. I tilknytning til vaskerommet er det en praktisk bod med ytterligere lagringsmuligheter.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Lyst og innbydende soverom i loftetasjen med skråtak som gir rommet en lun og hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og gir en åpen og luftig romfølelse.

Soverommet har direkte tilknytning til praktisk walk-in garderobe med gode oppbevaringsløsninger. Rommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblering.

Soverom 2

Lunt og innbydende soverom i loftetasjen med skråtak som gir rommet særpreg og god atmosfære. Gode vindusflater gir fint lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse.

Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller et hyggelig hovedsoverom.

KJELLERSTUE/SOVEROM 3

Romslig og fleksibelt rom i kjelleretasjen som i dag benyttes som kombinert kjellerstue og soverom. Rommet fremstår lyst og innbydende med lyse overflater, moderne gulv og god takhøyde. Vindu sørger for naturlig lysinnslipp og god lufting. Her er det plass til både seng, sofa og arbeidsplass gjør rommet ideelt som ungdomsrom, gjesterom eller en egen TV-stue. Gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk planløsning gir mange bruksmuligheter.

SOVEROM 4

Delikat og romslig soverom med lyse overflater, flislagt gulv og god belysning som gir en behagelig og lun atmosfære. Praktisk skyvedørsgarderobe med sorte profiler og speilflater gir rikelig med oppbevaringsplass, samtidig som det bidrar til en romfølelse og et stilrent preg. Soverommet har en funksjonell planløsning med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering, og fremstår som et komfortabelt og innbydende rom – perfekt som hovedsoverom eller gjesterom.

INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Bambusgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 215 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 249 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Bad, gang, gang 2, bod, soverom, soverom 2.

1. etasje

BRA-i: 91 m² Kjøkken, vaskerom, kjølerom, toalettrom, entré, gang, bod, stue.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Loftetasje: Bad, gang, soverom, soverom 2, garderobe.

LYSTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Lysthus.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 12 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 365,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Herav:

Avløp kr 5 379,99

Feiing kr 555,96

Renovasjon kr 7 515,90

Vann kr 3 912,91

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

EIENDOMSSKATT

Kr 4 454,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 3 193 700,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 12 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 324 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 343 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 13 333 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1989/100433-1/8 17.01.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 83 BNR: 34

1991/12671-1/8 02.10.1991 GRENSEJUSTERING

Areal 575m²

2020/1266194-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 83 BNR: 757

2024/178260-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 83 BNR: 757

GRUNNBOKSDATO

05.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner

Epost: stian@notar.no

Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 125 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette?

Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri

Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest på bassenget
Tegninger
Servitutter
Komm.avgifter
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

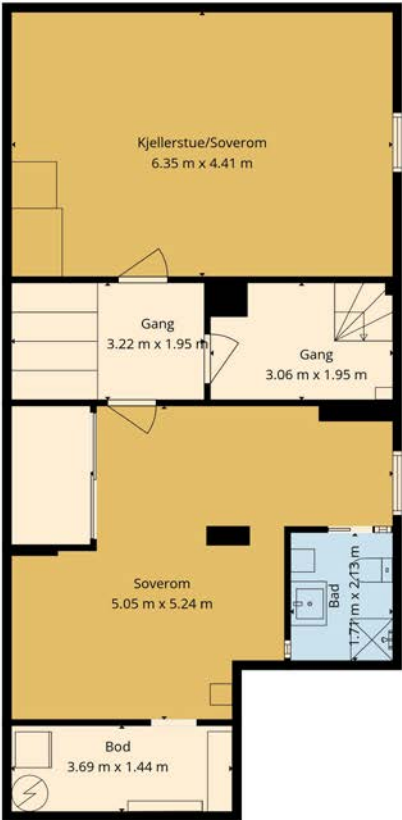
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

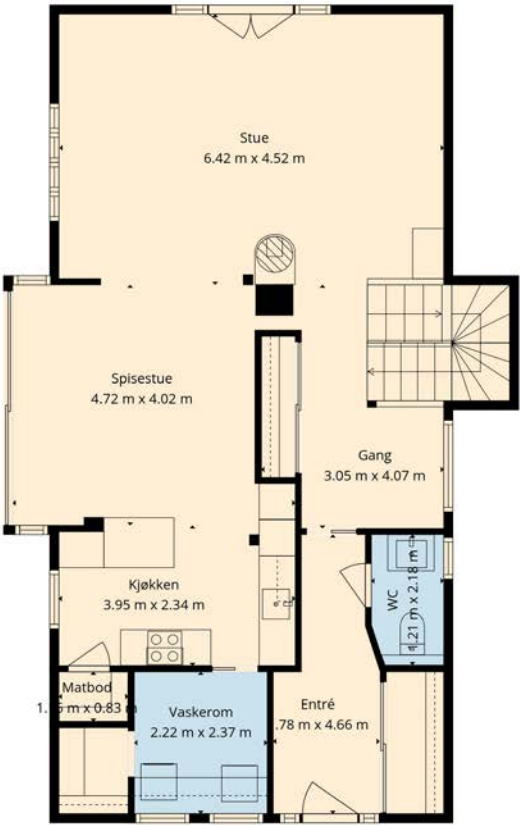
Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

K.M. NORDANGERS VEI 3

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest på bassenget

Tegninger

Servitutter

Komm.avgifter

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

 Enebolig

 K.M. Nordangers vei 3, 2003
LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

gnr. 83, bnr. 757

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 13907-3421

Referansenummer: IS5193

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

 NITO

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.

Rapportansvarlig



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



STIGEN Boligtekst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Enebolig som er bygget i 1989.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med mus eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre og betong. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder og type. Det er registrert vinduer fra byggeår samt nyere fra 2006 og 2020

Ytterdør med glassfelt og side felt. Terrassedør med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2019/20.

Utgang fra kjøkken/stue til terrasse. Denne er ikke målt opp eller vurdert da det den er snødekt på befaringsdag. Det er ett basseng på ca 7,2m 2,7m plassert på terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Bambusgulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys og ett innbygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kunde opplyser at det er overflet oppusset i 2017 og hovedkonstruksjonen er fra byggeår som er lagt til grunn for vurdering.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger, kunde opplyser at det er lagt flis på flis i 2019. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: El styrt vifte

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Malte panel
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Kjølerom

Gulvbelegg på gulv, plater på vegger og malte glatte flater på himling. Det er montert kjøleagregat, det er utført service rundt 2023/24 iflg kunde. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.
Installasjonen er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe.

Bereder er plassert i bod og er på 287 liter og produksjonsår 2000.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele 1. etasje og hele kjeller unntatt bod. Fyring med ved og varmepumpe.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Rør anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

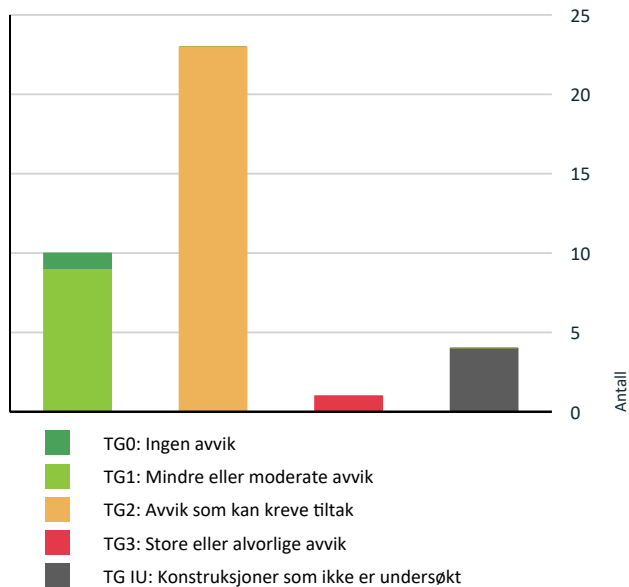
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

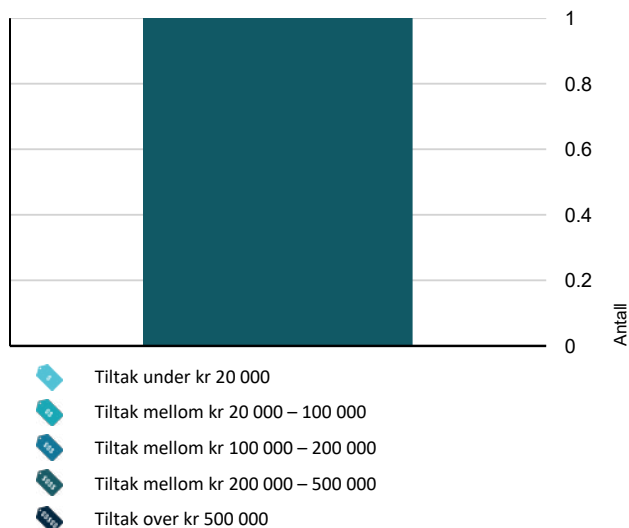
Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1989

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig visuell kontroll av takteking og undertak.

Planlegg utskifting av takteking og undertak i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.

Sørg for god ventilerings av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Snø

Konsekvens:

Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskaader eller slitasje på takteking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.

Tiltak:

Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre og betong. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var snø og frost på befaringdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Manglende snøfangere.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under taksjeggjet. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

Det bør foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt og frostfritt.

Bortledning av vann

Konsekvens:

Vann vil kunne samle seg langs grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader, setningsskader og redusert levetid for dreneringssystemet og konstruksjonen. Ved frost kan vannet gi telehiv og skade fundamentet.

Tiltak:

Etabler utkast eller rør som leder vann minst 2–3 meter bort fra grunnmur.

Kontroller og eventuelt oppgrader dreneringssystemet rundt bygningen.

Sørg for fall på terreng bort fra grunnmur for å hindre vannansamling.

Vurder montering av takrenner med tilkobling til lukket avløpssystem dersom mulig.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning samt pussede flater.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lite eller ingen lufting.

Konsekvens:

Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg. Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:

Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkeformasjoner bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk. Det er kun inspisert fra kneloft. Øvrig konstruksjon er lukket. Det er under/himling ikke registrert fuktskader..

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens/tiltak:

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

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder og type. Det er registrert vinduer fra byggeår samt nyere fra 2006 og 2020

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Nyere vinduer gis TG 1.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

TG I Dører

Ytterdør med glassfelt og side felt. Terrassedør med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2019/20.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken/stue til terrasse. Denne er ikke målt opp eller vurdert da det den er snødekt på befaringdag.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.
Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Andre utvendige forhold

Det er ett basseng på ca 7,2m 2,7m plassert på terrasse. Det blir ikke gitt TG på bassenget da Takstmann ikke har kompetanse innenfor området.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

INNENDIG

TG I Overflater

Overflatebehandling gulv: Bambusgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet

Tilstandsrapport

boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er observert rust på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rust på sotluke:

Konsekvens

Økt risiko for svekket tetthet rundt sotluken

Fare for sotutslag/sotkjelder og i ytterste fall røyklekkasje

Redusert brannsikkerhet dersom luken ikke lenger slutter tett

Kan hindre korrekt feiing og føre til pålegg fra feiervesenet

Tiltak

Mekanisk fjerning av rust, pussing og ny korrosjonsbeskyttende behandling

Vurdere utskifting av sotluke dersom rust er gjennomgående eller funksjon er svekket

Kontrollere fuktforhold i skorstein, særlig på kaldloft og rundt gjennomføringer

Kontrollere at tetteflater og pakninger er intakte

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

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

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker.

Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.

Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til soverommet i kjelleren tar i terskelen, noe som skyldes mindre bevegelser i konstruksjon eller slitasje. Dette gir redusert funksjonalitet, og det anbefales justering av hengsler eller bearbeiding av dørblad/terskel for å sikre normal funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør:

Konsekvens

Redusert funksjon ved åpning og lukking.

Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak

Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.

Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.

Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys og ett innbygd badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Ventilasjon: Elstyrt vifte

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

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

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Dør/vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Forhold under badekar er ikke vurdert.

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

LOFTETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

LOFTETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys og ett innbygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Servanten har synlige sprekker/krakkelering og innredningen viser tegn til vannskade. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:

Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:

Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.

Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

LOFTETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Ikke funksjonstestet på befaringdag.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

LOFTETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling inne på kneloft da bunnsvill er synlig. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringdag.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kunde opplyser at det er overflet oppusset i 2017 og hovedkonstruksjonen er fra byggeår som er lagt til grunn for vurdering.

Vaskerom med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap. Det er nivellert fra terskel til underskap og de ble målt 1,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kun lufting via vinduer.

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres,

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato.

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

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger, kunde opplyser at det er lagt flis på flis i 2019. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: El styrt vifte

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

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

Tilstandsrapport

anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig innelima.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme(flis på flis) Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

KJELLER > BAD

1 TG 1U Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: Fliser

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte panel

Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende drenering fra systerne.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader i vegg og gulv.

Risiko for muggvekst og konstruksjonsskader over tid.

Kostbar utbedring dersom skade oppdages sent.

Tiltak:

Installere lekkasjesikring med synliggjøring til gulv (f.eks. lekkasjeskål med drenering).

Alternativt montere inspeksjonsluke som gir visuell kontroll av sisternen og tilkoblinger.

Lufting:

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere innneklima og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

1. ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Gulvbelegg på gulv, panelplater på vegger og malte glatte flater på himling. Det er montert kjøleagregat, det er utført service rundt 2023/24 iflg kunde. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Installasjonen er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området.

Tg er gitt på opplysninger gitt av kunde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppgaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun lufting via vinduer, enkelte rom har ventil i vegg. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom

Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bod og er på 287 liter og produksjonsår 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele 1. etasje og hele kjeller unntatt bod. Fyring med ved og varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:

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

Topplisten på grunnmuren dekker ikke drenerplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert innneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:

Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

Topplst

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjellervegger.

Redusert effekt av dreneringssystemet, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Potensielt høyere vedlikeholdskostnader dersom fuktproblemer oppstår.

Tiltak:

Etterse hele overgangen mellom topplst og drensplate.

Juster eller bytt topplsten slik at den dekker drensplaten fullstendig.

Kontroller samtidig at drensplaten er intakt og godt festet.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker og støpte kjellergulv

1 TG 1U Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Konsekvens:

Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:

Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.

Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper

Konsekvens:

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.

Tiltak:

Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et flomutsatt område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Konsekvens:

Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende sikring kan også medføre ansvar ved ulykker og påvirke boligens verdi negativt.

Tiltak:

Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).
Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.
Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lysthus utført med tredekke, trekonstruksjon, 1- lags glass, valmet takkonstruksjon i treverk teknet med antatt takpapp.

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



Garasje



Anvendelse

Som garasje

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk teknet med takstein, garasjeport, lys og strøm.
(Snødekt på befaringsdag)

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

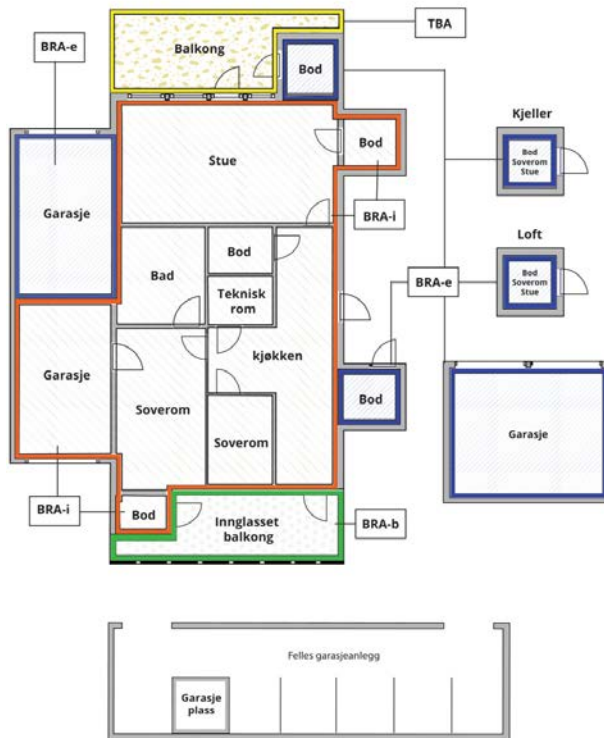
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Loftetasje	52			52		8	60
1. Etasje	91			91			91
Kjeller	72			72			72
SUM	215					8	223
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, garderobe		
1. Etasje	Kjøkken, vaskerom, kjølerom, toalettrom, entré, gang, bod, stue		
Kjeller	Bad, gang, gang 2, bod, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

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

Terrasse/platting er ikke målt opp da det ikke er mulig på befaringsdag da området er snødekt.

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

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Terje Naas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	83	757	0	0	574.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

K.M. Nordangers vei 3

Hjemmelshaver

Naas May Vibeke Riise, Naas Terje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 574,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Hele boligen ble overflate opppusset ved kjøpstidspunkt april 2018, ny innvendig trapp , nytt gulv (laminat), ny peis, nytt gulv i kjeller med varmemembran under laminat. Bad i u etasje ble lagt nye fliser på gulv i 2018 (lagt flis på flis ,var feil fall til sluk samt noen sprekte fliser).Utført av Lukaz snekkerservice.
- Vinduer og utvendige dører ble byttet i 2019. 4 vinduer er ikke byttet, (2 på vaskerom og 2 på soverom 2 etasje).
- Spisestue ble utvidet (bygget ut) ca 2019.Påbygget utført av Nedre romerike bygg.
- 2019 Utvendig ble det bygget platting og felt ned svømmebasseng med støpt såle i bunn. Gravearbeidet ble utført av Hevvi AS. Lysthus ble kjøpt brukt og heist på plass 2019
- 2020 ble det bygget ny parkeringsplass ved siden av garasje (med liten støttemur (ikke søkt kommune) ,ble også asfaltert felt til innkjøring og p-plass.
- 2021 montert elbil lader,egner elektro samme elektrofirma som laget nytt sikringsskap i garasje og koblet teknisk til svømmebasseng.
- 2022 bygget pergola med el markise ,festet på garasje (ikke søkt Kommunen).
- 2023 August, fikk vi vann inn fra 2 sluk i kjeller (pumpe i kommunens pumpehuset stoppet) , overvann kom inn og 1 soverom og bod ble pusset opp , på soverom ble det lagt fliser på hele rommet og smørt med membran samt nye varmekabler. Samt ny skyvedørgarderobe.
- 2024 ble det bygget ny gang/inngangsparti, støpt såle med varmekabler, ny garderobe ++.(meldt kommune, ikke søknadspliktig, da det allerede var overbygg.) Elektropunkter gang utført av Oslo Elektro Tek AS.
- 2024/2025 byttet sandfilter tank, byttet vifte på varmepumpe og bassengpumpe til svømmebasseng,

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Oppdaget skjeeggkre i gang og 1 soverom kjeller i 2023 men borte etter behandling av skadedyr firma . (Tryg forsikring)
- Det trekker noe fra glassbyggerstein et lite felt som er vegg , (bør fuge på nytt) . Har også en balkongdør på soverom i 2 etasje som brytepinne har røket

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	30.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 Takstbransjens 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 tjenesteytere.

• 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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 elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved 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 hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvyst 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.

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](#)

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

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

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0021/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
May Vibeke Riise Naas	Terje Naas
Gateadresse	
K.M. Nordangers vei 3	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2003
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekker i noe flis og feil fall på bad i kjeller.

Initialer selger: MVRN, TN

1

Document reference: 23-0021/26

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

ble lagt nye fliser og rettet fall i dusj . lagt flis på flis.

Arbeid utført av

Lukasz snekkerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kom vann inn i kjeller fra 2 sluk under uværet Hans 2023

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

kom vann inn i kjeller fra 2 sluk under uværet Hans 2023

Arbeid utført av

Lukasz snekkerservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

litt skjevt gulv i spisestue pga støp.

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

Beskrivelse

skjeggkre påvist under trapp og 1 soverom kjeller , forsikringssak . Pelias tok noen behandlinger så ble det borte. 2022

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

opplegg svømmebasseng og elbil lader

Arbeid utført av

Egner Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia hadde kontroll i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

installert av Egner elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

gravet opp hage til basseng og planert tomt , samt bygg av platting.

Arbeid utført av

Hevvi Maskin

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

Gang er bygget ut, samt spisestue. Meldt til kommunen, ikke søknadspliktig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innmeldt, ikke søknadspliktig

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

Beskrivelse

svømmebasseng mangler ferdigattest, skal være i orden ved salg.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svømmebasseng mangler ferdigattest. Lysthus og søpleskur ikke søkt kommunen, går utover utnyttelsesgraden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

skaderapport på skjeggkre og vannskade kjeller, samt tatt jordprøver av grunn ved bygging av Basseng.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Naas	7cbb786b9616b0b2c010 cd16d39496d8eb411945	23.02.2026 20:44:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Naas	3f46792cfef54e30c22190 3bcc9cb0de5fe42493	23.02.2026 20:46:04 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

K.M. Nordangers vei 3 - Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Jonas Lies gate	5 min 🚶
Linje 100, 110, 380	0.5 km
🚶 Lillestrøm stasjon	14 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
🚶 Oslo S	24 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	22 km
✈ Oslo Gardermoen	28 min 🚶

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
450 elever, 22 klasser	1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
643 elever, 32 klasser	1.9 km
Frydenlund skole og ressursenter (1-10 kl.)	24 min 🚶
50 elever, 20 klasser	2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
508 elever, 29 klasser	1 km
Lillestrøm videregående skole	11 min 🚶
800 elever, 34 klasser	1 km
Skedsmo videregående skole	12 min 🚶
1000 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Volla skole - Lillestrøm Kommune	6 min 🚶
🚗 Obs Lillestrøm	7 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

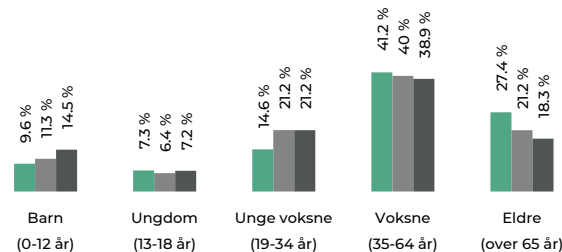
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollaparken/Elveparken	1 249	629
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furulund barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
68 barn	0.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
15 barn	1 km
Volla barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
179 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Lillestrøm	6 min 🚶
Post i butikk	0.6 km
Meny Lillestrøm	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog
- 3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

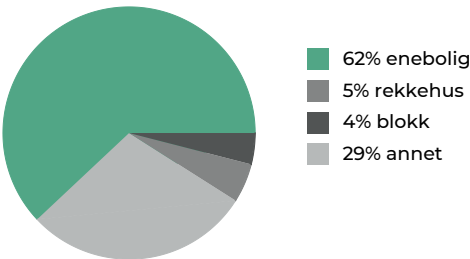
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Volla skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Volla, Skedsmo VGS - Vollahallen	11 min	🚶
	Aktivitetshall	1 km	
🚰	MOVA Lillestrøm	7 min	🚶
🚰	Sterkere Trening	14 min	🚶

Boligmasse



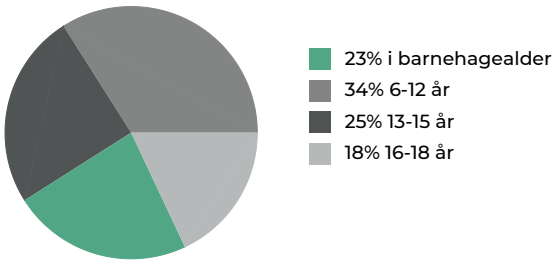
«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

Sitat fra en lokalkjent

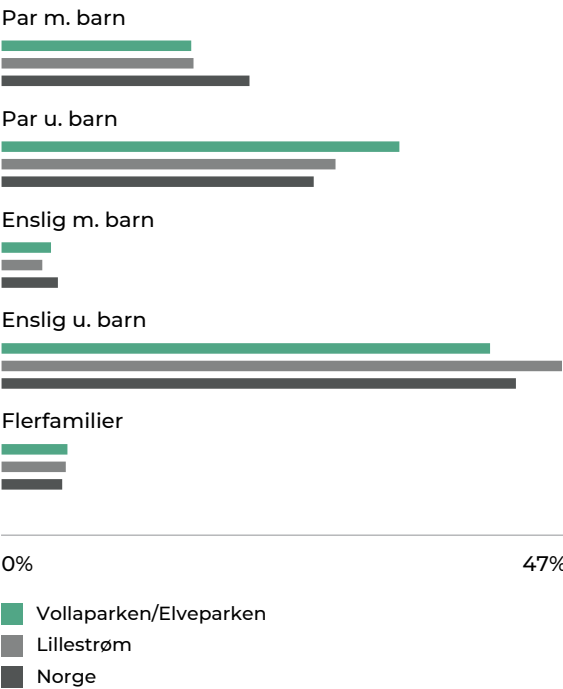
Varer/Tjenester

📍	Lillestrøm Torv	13 min	🚶
📍	Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

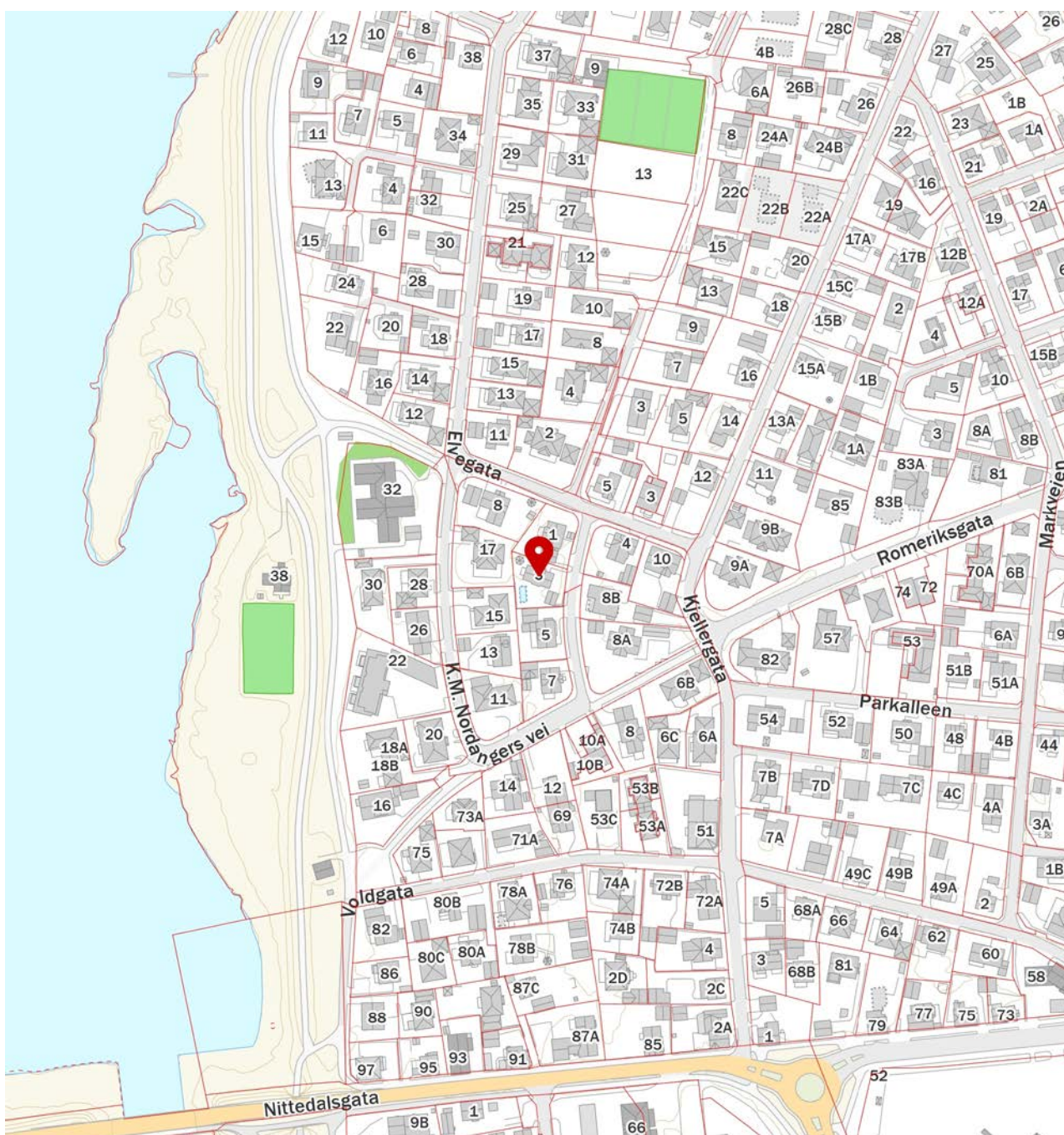
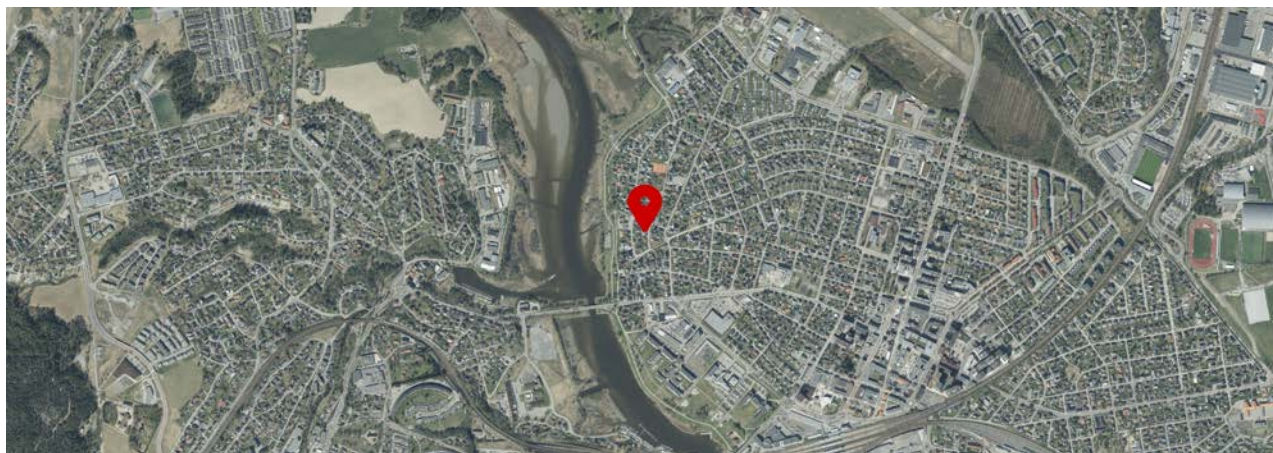


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse

K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM

Dato for energimerking

08.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-257185

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6884873

Gårdsnummer

83

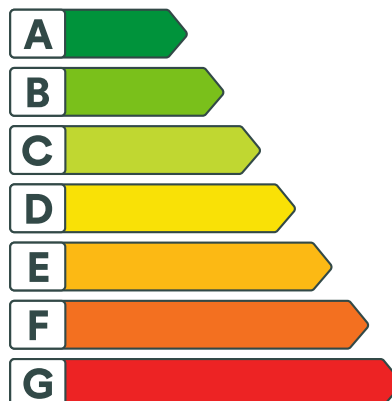
Bruksnummer

757

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 226 kWh



K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM



Detaljering

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



K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	757	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 379,99 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	7 515,90 kr
Vann	3 912,91 kr
Sum	17 364,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	729,80 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	104,16 kr
Målt forbruk vann	25%	37.5 m ³	39.59	1/1	0 %	1 484,54 kr	1 484,54 kr
Målt forbruk avløp	25%	37.5 m ³	57.10	1/1	0 %	2 141,25 kr	2 141,25 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-43 m ³	39.59	1/1	0 %	-1 702,26 kr	-1 702,27 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-43 m ³	57.10	1/1	0 %	-2 455,30 kr	-2 455,28 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	197,16 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	277,50 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	76 m ³	43.69	1/1	0 %	3 320,33 kr	553,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	76 m ³	75.21	1/1	0 %	5 715,96 kr	952,66 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	37.5 m ³	36.42	1/1	0 %	1 365,77 kr	1 365,77 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	37.5 m ³	52.53	1/1	0 %	1 969,95 kr	1 969,95 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-43 m ³	36.42	1/1	0 %	-1 566,08 kr	-1 566,09 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-43 m ³	52.53	1/1	0 %	-2 258,88 kr	-2 258,85 kr
					Sum	15 867,03 kr	1 793,68 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 11.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	757	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	K.M. Nordangers vei 3								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.



11.02.2026

Matrikkel: 3205/83/757/0/0

Adresse: K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM

Dato siste feiling
04.05.2021

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannssikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Teknisk sektor

Monica Iermo/Børre Iosterud
K.M. Nordangersvei 3
2000 Lillestrøm

220391

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3 meddeles
herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: BOLIGHUS.....Sak nr. 233/91
Byggherre:.....MONICA IERMO/BØRRE IOSTERUD.....
Byggeadresse:.....K. M. NORDANGERSVEI 3.....gnr. 83 bnr. 757
Byggets grunnflate:.....74 m². Ant.etg:.....2 Ant.boligenh:.....1
Bruksareal:.....135 m² Brutto gulvareal:.....209 m²

Mangler: Kjelleren er ikke innredet.
Innmurt badekar må ventileres.
Dører til balkong og terrasse må holdes låst
til disse er bygget.
Noe planeringsarbeide gjenstår.
Pipeattest skal foreligge.

Manglene må rettes og ferdigbesiktigelse avholdes innen:
.....2. år.....regnet fra dato.

BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN, den 22. mars 1991

J. Omundsen
Svein Bangsund.....
Bygnings- og kontrollsjef.

Alex R. Alexandersen
Alex R. Alexandersen

Kopi: Driftsavdelingen.
Planavdelingen/Oppmålingseksjonen.
Feiermester.
Ansvarshavende.
Ansvarlig sanitærinstallatør.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 01 00

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

J.nr. 1193/95

Sak.nr. 254/96

Vedr. søknad om oppføring av garasje

Byggested: K.M. Nordangersvei 3, 83/757

Byggherre: Børre Tosterud

Anmelder: John Arne Bjerknes

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Bygningsgebyr må være betalt.
3. Gravemelding må være påtegnet.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at kortet er utstedet, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.02.1996.

Svein Bangsund



SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

Behandlet av BYGNINGSRÅDET (Dfup)	
Saksbeh.: Ellen A. Stebekk	Sak nr : 254/96
Dato : 19.02.96	Jour.nr : 95/1193
Mappe : 83/757	DEL

K.M.NORDANGERSVEI 3 - SØKNAD OM GARASJE

Anmelder John Arne Bjerknes, Karisvn. 268,, 2013 SKJETTEN
 Byggherre BØRRE TOSTERUD, K.M.NORDANGERSVEI 3,, 2000 LILLESTRØM
 Eiendom 83,757,0,0, K.M.Nordangers vei 3

Vedlegg:

Søknad med situasjonsriss og tegninger.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Stadfestet reguleringsplan for området.
 Tidligere godkjent sak 233/89.

Saksopplysninger:

Det søkes om oppføring av frittstående enkeltgarasje.

Vurdering:

Omsøkte plassering er i samsvar med vist plassering ved byggeanmeldelse av bolighuset. Garasjens bredde er redusert fra 6,2 til 4,8m.

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens §93.

VEDTAK :

Oppføring av garasje godkjennes som omsøkt.

Avstand fra eiendomsgrense mot vei/reg. veikant skal være min. 3m.

Ansvarshavende skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.

SKEDSMO KOMMUNE

Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 01 00

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

J.nr. 1193/95

Sak.nr. 254/96

Vedr. søknad om oppføring av garasje

Byggested: K.M. Nordangersvei 3, 83/757

Byggherre: Børre Tosterud

Anmelder: John Arne Bjerknes

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

- ✓ 1. Ansvarshavende må være godkjent.
- ✓ 2. Bygningsgebyr må være betalt. *bet*
- 3. Gravemelding må være påtegnet.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at kortet er utstedet, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.02.1996.

Svein Bangsund



SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

Behandlet av BYGNINGSRÅDET (Dfup)	
Saksbeh.: Ellen A. Stebekk	Sak nr : 254/96
Dato : 19.02.96	Jour.nr : 95/1193
Mappe : 83/757	DEL

K.M.NORDANGERSVEI 3 - SØKNAD OM GARASJE

Anmelder John Arne Bjerknes, Karisvn. 268,,2013 SKJETTEN
 Byggherre BØRRE TOSTERUD, K.M.NORDANGERSVEI 3,,2000 LILLESTRØM
 Eiendom 83,757,0,0, K.M.Nordangers vei 3

Vedlegg:

Søknad med situasjonsriss og tegninger.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Stadfestet reguleringsplan for området.
 Tidligere godkjent sak 233/89.

Saksopplysninger:

Det søkes om oppføring av frittstående enkeltgarasje.

Vurdering:

Omsøkte plassering er i samsvar med vist plassering ved byggeanmeldelse av bolighuset. Garasjens bredde er redusert fra 6,2 til 4,8m.

Søknaden behandles etter plan-og bygningslovens §93.

VEDTAK :

Oppføring av garasje godkjennes som omsøkt.

Avstand fra eiendomsgrense mot vei/reg.veikant skal være min. 3m.

Ansvarshavende skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.

 ;



Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Kaija Wergeland Alfredsen
Storgata 33
2000 LILLESTRØM

Vår ref.:
HENV-26/00185-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.02.2026

83/757 K.M Nordangers vei 3, svar på spørsmål vedrørende søknad om ferdigattest - basseng

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 83 / 757 / 0 / 0

Vi viser til mottatt henvendelse den 09.02.2026 med spørsmål om søknad om ferdigattest for basseng.

Kommunens vurdering

Du lurte på om søknad om ferdigattest for et tiltak godkjent i 2019 kan sendes inn av tiltakshaver eller en ansvarlig søker.

Tillatelsen ble gitt i 2019 etter plan og bygningsloven § 20-3, det vil si at det er krav om ansvarlig foretak som erklærer ansvarsretter i byggesaken. Foretaket skal søke om ferdigattest. Tillatelsen til bassenget ble gitt med vilkår om blant annet en godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften. Vilkårene i tillatelsen skal være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer HENV-26/00185 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Mustafa Beydoun
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 1



**Lillestrøm
kommune**
Byggesak indre

GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

Vår ref.:
BYGG-26/00816-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.04.2026

83/757 K.M. Nordangers vei 3, ferdigattest for basseng

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 83 / 757 / 0 / 0
Ansvarlig søker: GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Tiltakshaver: Terje Naas

Tiltaket gjelder	Oppføring av svømmebasseng
------------------	----------------------------

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for svømmebasseng.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for mottatt 20.04.2026, vurdert som komplett samme dato.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 07.08.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Søker har bedt om at vilkår om sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall utgår. Dette begrunnes med at tiltaket ikke involverte riving og at det derfor ikke genererte vesentlige mengder bygningsavfall.

På grunn av sakens alder og tiltakets art vurderer vi at det ikke er behov for sluttrapport. Vilkåret utgår.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Jesper Andreas Christiansen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Terje Naas

GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

DERES REF: **VÅR REF:**
 2019/10459

SAKSBEHANDLER:
Jessica Zaki,

DATO:
07.08.2019

Saksnr.:2019/10459
Vedtaksnr.(DS):19/673

Tillatelse til tiltak - Basseng - gnr 83 bnr 757 - K.M. Nordangers vei 3

Det vises til søknad om tillatelse til ett-trinns tiltak.

A. Tillatelse til tiltak
B. Vilkår

TILTAK:	Mindre byggearbeid på boligeiendom
TILTAKETS ADRESSE:	K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr. 83 Bnr. 757 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL, Nobels gate 21, 0268 OSLO
TILTAKSHAVER:	Terje Naas, K.M. Nordangers Vei 3, 2003 Lillestrøm
BRA (NS 3940):	

VEDTAK

A. Det gis tillatelse til tiltak, ett-trinnsbehandling, med hjemmel i pbl. § 20-3.

Med hjemmel i Forurensningsforskriften § 2-8 Godkjenning av tiltaksplan, godkjennes innsendte tiltaksplan for forurenset grunn på eiendommen

B. Vilkår:

1. Tiltaksplanen godkjennes på følgende vilkår:

- Masser som ikke gjenbrukes i tiltaksområdet må fjernes og leveres til godkjent mottak. Massene må være fri for avfall og fremmedlegemer.
- Det stilles krav om at antall prøvepunkter skal være i tråd med anbefaling i tiltaksplanen hvor det anbefales at det tas 1 stk. bunn- og 1 stk. sideprøve, når det har blitt gravd ut til badebassenget og før bassenget installeres.
- Det forutsettes at tiltaksgjennomføringen blir utført av godkjent foretak.
- Det skal være en miljøteknisk ansvarlig som følger opp arbeidet og tar avgjørelse hvis det under gravingen dukker opp forurenset masse. Sjekkliste skal tydeliggjøre hva slags forurensning det dreier seg om.
- Dersom det oppstår vann i byggegropa, skal det monteres pumpesystem for å ta opp vannet. Dette skal skje daglig. Oppumpet vann mellomlagres på egen tank for levering til mottak.

- Ved oppgraving og fjerning av massene må det påsees at det ikke skjer spredning av forurensning både innad og utenfor tiltaksområdet.
- Sees det avfall som ikke er omtalt i tiltaksplanen, skifer, mistenkelig masse/farge/lukt eller oppstå problemer med støv og gass, skal gravearbeidet stoppes og miljørådgiver tilkalles.

2. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

3. Retningslinjer for begrensnig av støv fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap 4 forutsettes ivarettatt.

Gyldighet:

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

SAKSUTREDNING

1. Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan for Skedsmo kommune 2019-2030, med tilhørende bestemmelser.
- Søknad mottatt dato 18.06.2019, vurdert som komplett 06.08.2019.

2. Vurdering av tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av basseng (22,8m²), 1,0 meter under terreng og 0,5 meter over terreng. Det er også søkt om oppføring av tilhørende teknisk rom (2,66m²) som plasseres 0,5 meter under terreng og 0,5 meter over terreng.

Nabovarsling

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

Konklusjon

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området.

3. Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Søker(ne) anses å ha tilfredsstillt krav etter SAK10 § 11-4 slik at godkjenning kan gis.

4. Utredning av vilkår og særskilte forhold:

Forurensning av grunn.

Ved bygging og graving i forurenset grunn eller i områder hvor det er planlagt terrenginngrep og det er mistanke om forurenset grunn er det krav til prøvetakning og opprydding. Dersom det er forurenset grunn må det eventuelt utarbeides en tiltaksplan. Forurenset grunn skal rapporteres til nasjonalt system for grunnforurensning, jf. forurensningsforskriften Kap.2.

Miljøteknisk undersøkelse utarbeidet av R3 Entreprenør AS, viser at jorden i øverste meteren hvor bassenget plasseres er ren.

Det er utarbeidet tiltaksplan for forurenset grunn og denne er godkjent av kommunen.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

5. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

6. Tilknytningsavgift og årsavgift:

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Skedsmo kommunestyre.

7. Informasjon om matrikkelføring:

Relevante bygnings- og saksdata oppgitt i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført. Nærmere info: <http://www.statkart.no/>

Med hilsen

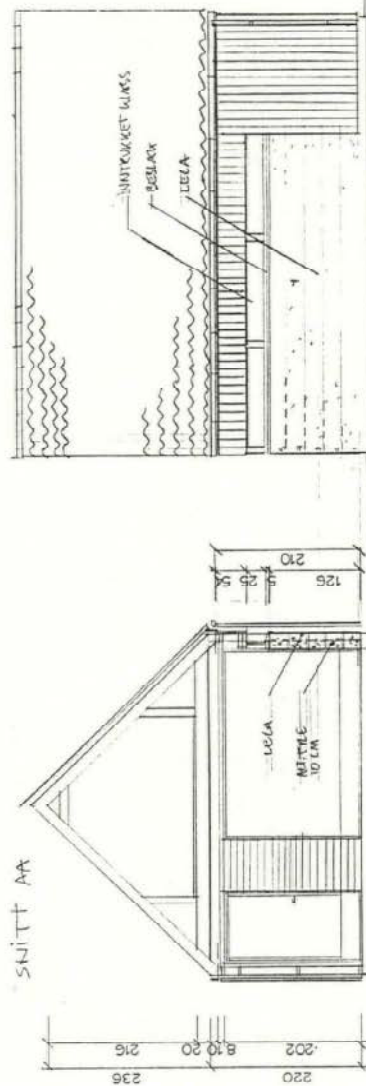
Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Jessica Zaki
Avdelingsingeniør

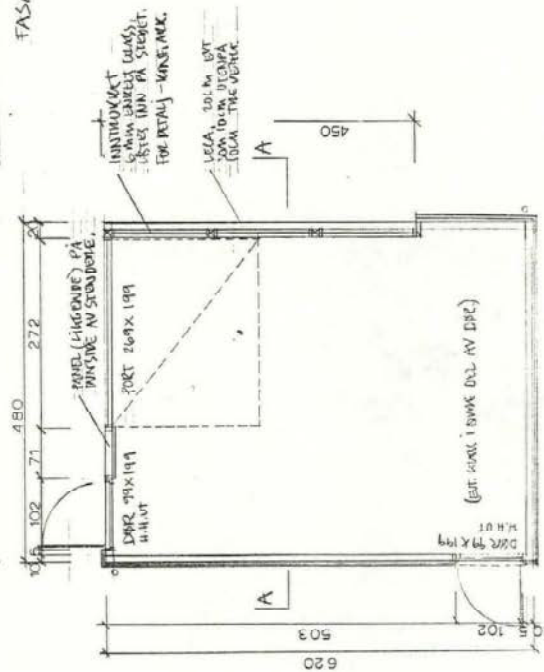
Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:
Terje Naas K.M. Nordangers Vei 3 2003 Lillestrøm



FASADE MOT VEG



HUS LERMO TOSTERUD

G. NR. 83

VOLLAFELTET

DATO: 21.05.95

MÅL: 1:100

T.NR.

SIV. ARK. NRAL
JOHN ARNE BJERNES

KARISV. 268

2013 SKJUTTEN

TLF. 96 84 39 84

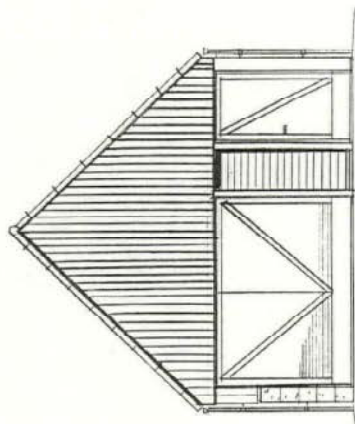
SKEDSMO BYGNINGSRÅD

Bilag nr. 4

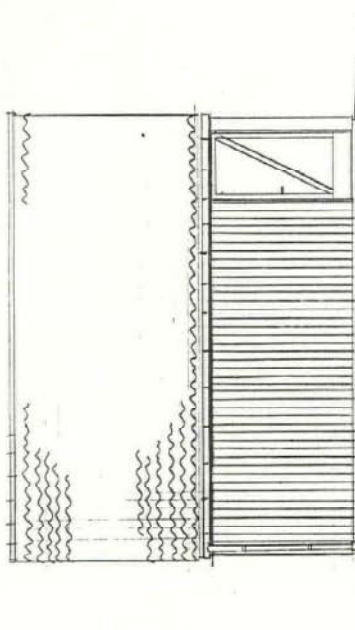
Sak nr. 254

/19 96

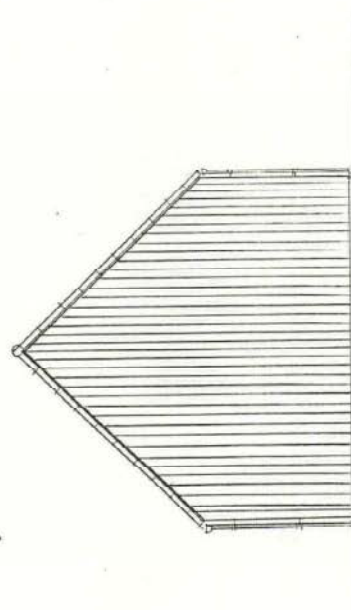
GARASJE
FASADER



FRONT



SIDE



REAR

HUS LERMO TOSTERUD
G. NR. 83
VOLLAFELTET
DATO: 21.05.95
MAL: 1:100
T. NR.

SIV. ARK. 1984
JOHN ANNE BJERKNES
KARTIVR. 268
2013 SKJETTEN
TLF. 06 81 39 84

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 45
Sak nr. 256/1996

DATE 21 03 89

SKEDSMO BYGNINGSRAD

Bilag nr. 3

Sak nr. 233 III

1. STUE 29, 1/4, 2
2. HALL 11, 0
3. V.F. 3, 0
4. W.C. 2, 5
5. OVERDEKNING
6. VASKEROM 5, 7
7. KJØRKEN 9, 2/1, 8
8. SPIS. 12, 2/3, 5
9. KJØL. 2, 3
10. OVERDEKNING
11. LYSTHUS 9, 0
12. VANNspeil
13. CARPORT 18, 0
14. GAR./BOD 18, 0

SHU

LERMO TOSTERUD

G.N.R. 83

B.N.R.:

MÅL

1:100

TNR

11

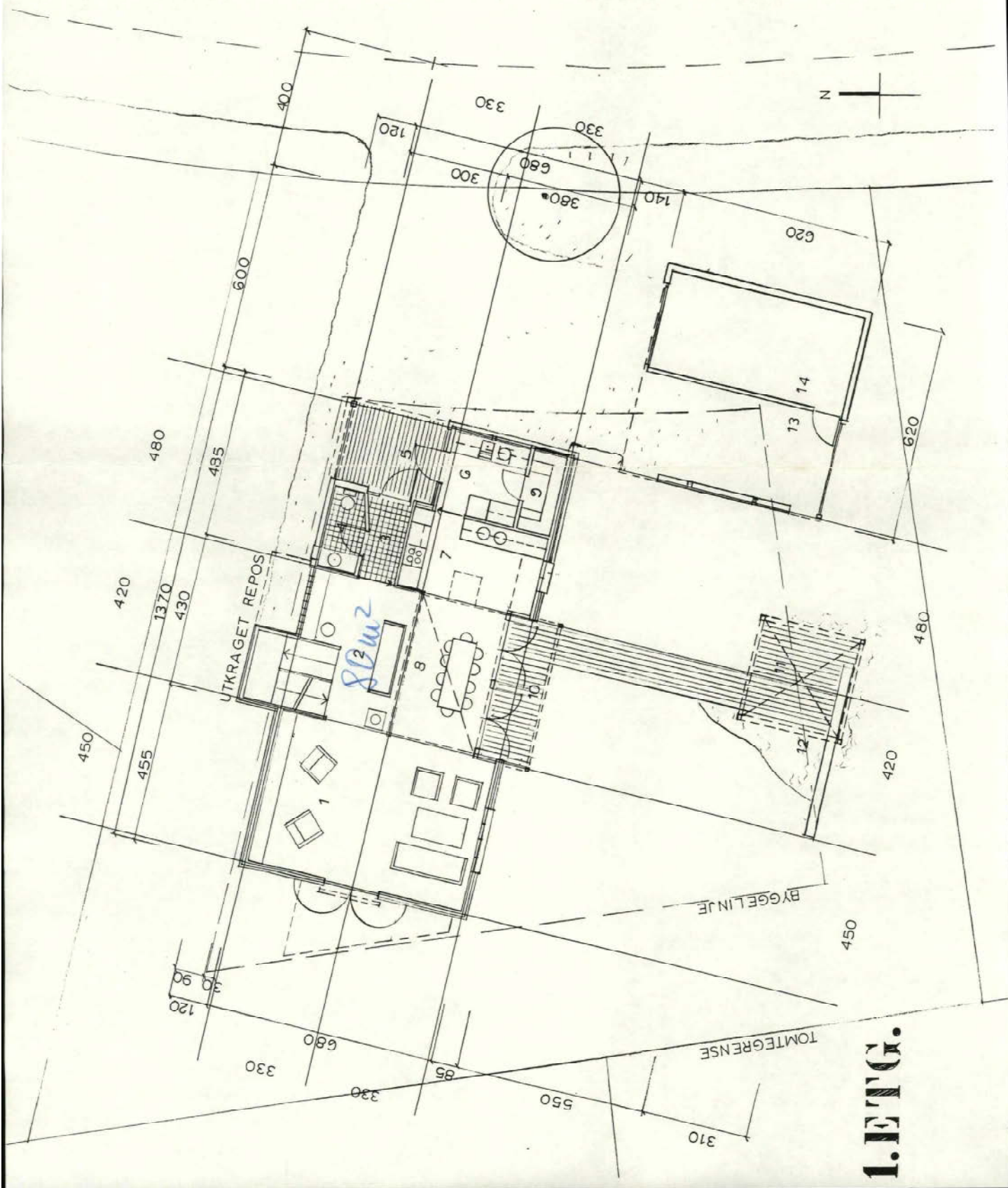
ARK MNAL

JOHN ARNE BJERKNES

DAMMENSV. 5

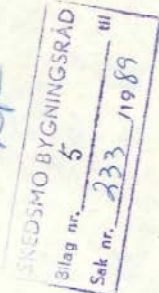
2000 · LILLESTRÖM

TLF. 06 83 0021



DATO 21 03 89

RF



2. ETG.

K. JENSEN

HUS

LERMO TOSTERUD

G.NR. 83

B.NR..

MÅL

1:100

TNR

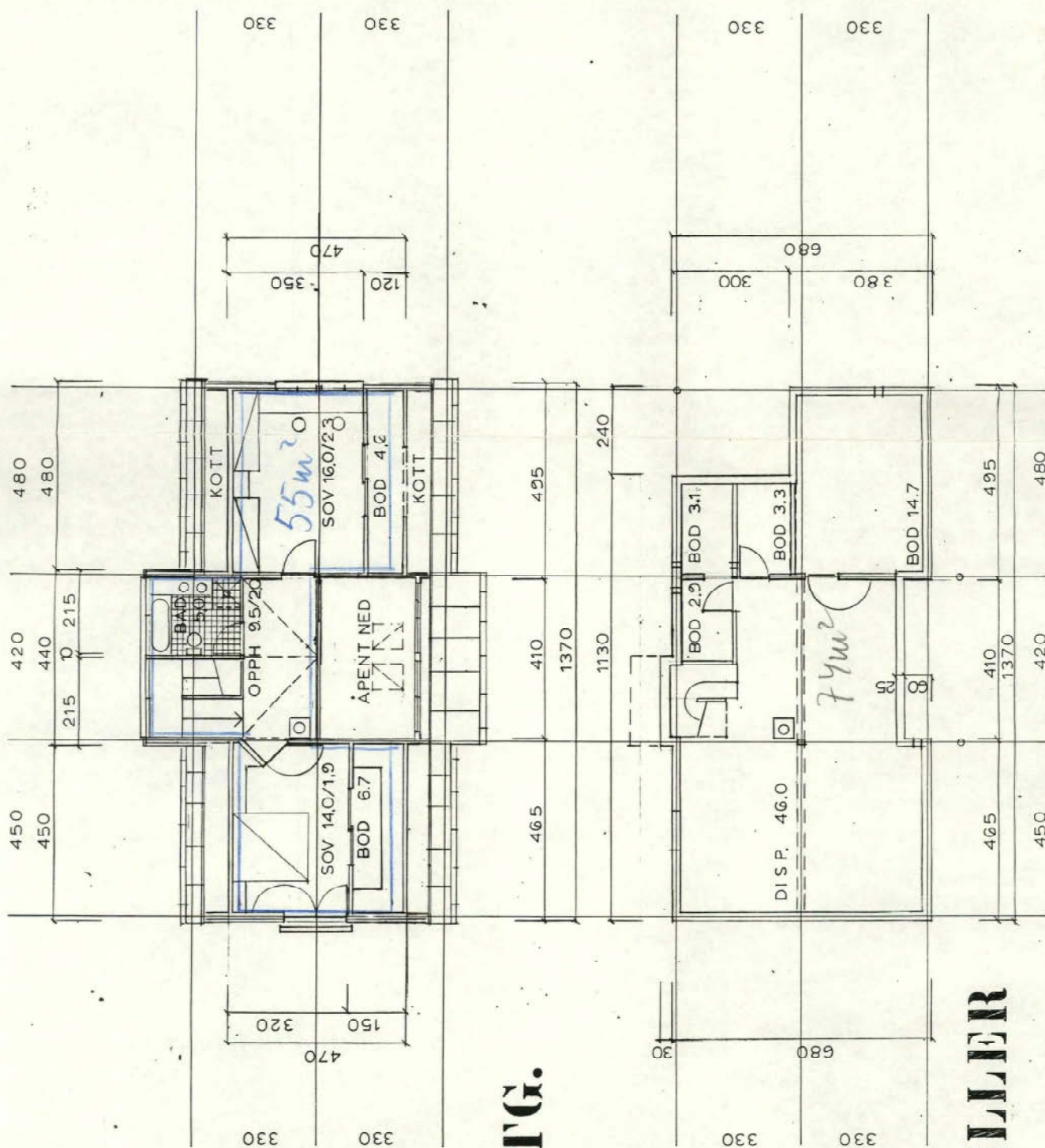
12

ARK MNAL

JOHN ARNE BJERKNES
DAMMENSV. 5

2000 LILLESTRÖM

TLF. 06 83 0021



DATO 21 03 89

SKEDSMO BYGNINGSRAD
Bilag nr. 4
Sak nr. 233/19 89

1. STUE 29,1/4,2
2. HALL 11,0
3. V.F. 3,0
4. W.C. 2,5
5. OVERDEKNING
6. VASKEROM 5,7
7. KJØKKEN 9,2/1,8
8. SPIS. 12,2/3,5
9. KJØL. 2,3
10. OVERDEKNING
11. LYSTHUS 9,0
12. VANNSPILL
13. CARPORT 18,0
14. GAR./BOD 18,0

HUS

LERMO TOSTERUD

GNR. 83

B.NR.

MÅL

1:100

TNR

A. 11

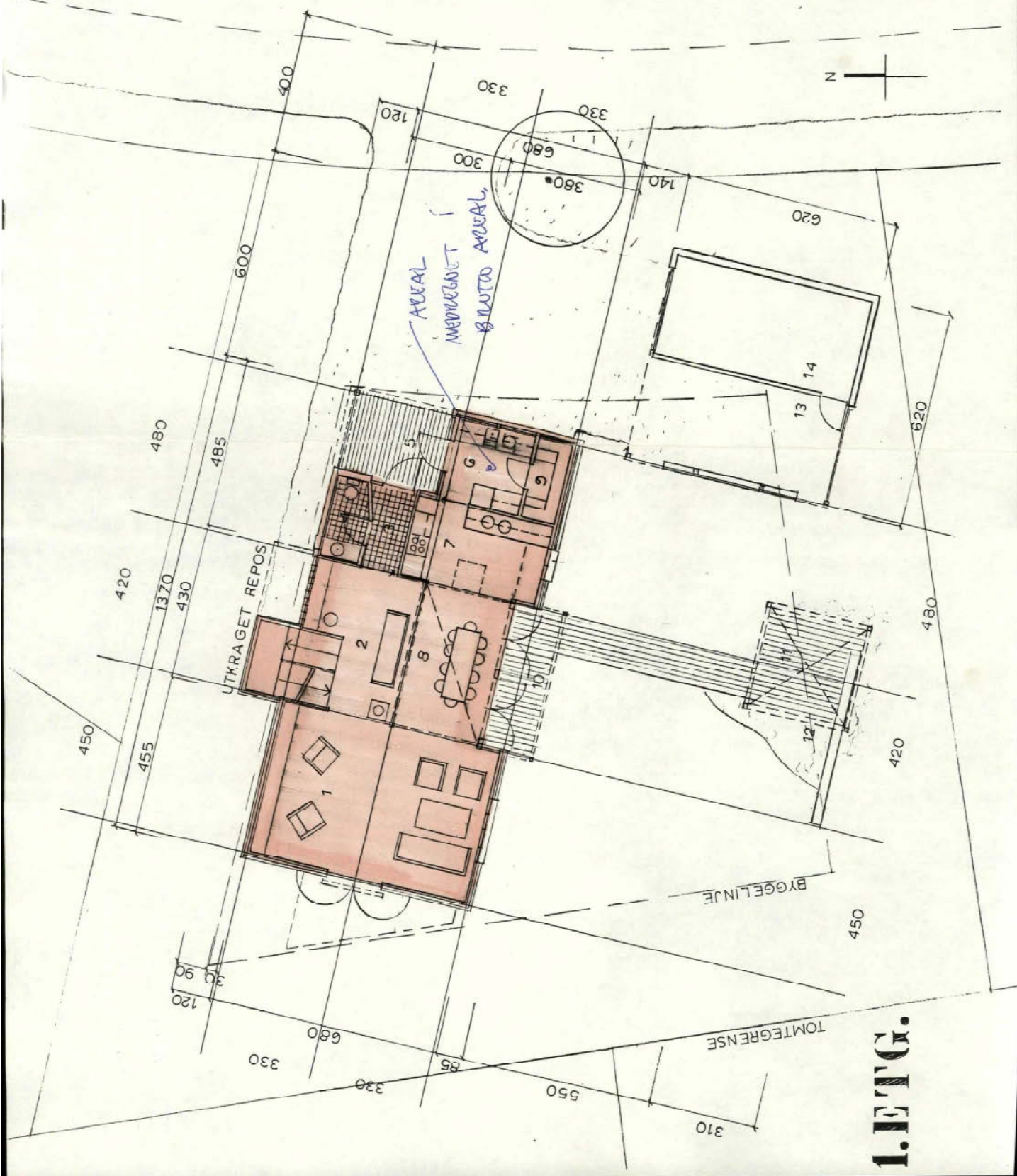
ARK MNAL

JOHN ARNE BJERKIES

DAMMENSV. 5

2000 LILLESTRÖM

TLF. 06 83 0021



L.E.T.G.

DATO 21 03 89

RF

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 till
Sak nr. 233 / 19 89

HUS
LERMO
TOSTERUD

G.NR. 83

B.NR. 1

MÅL

1:100



TNR

163

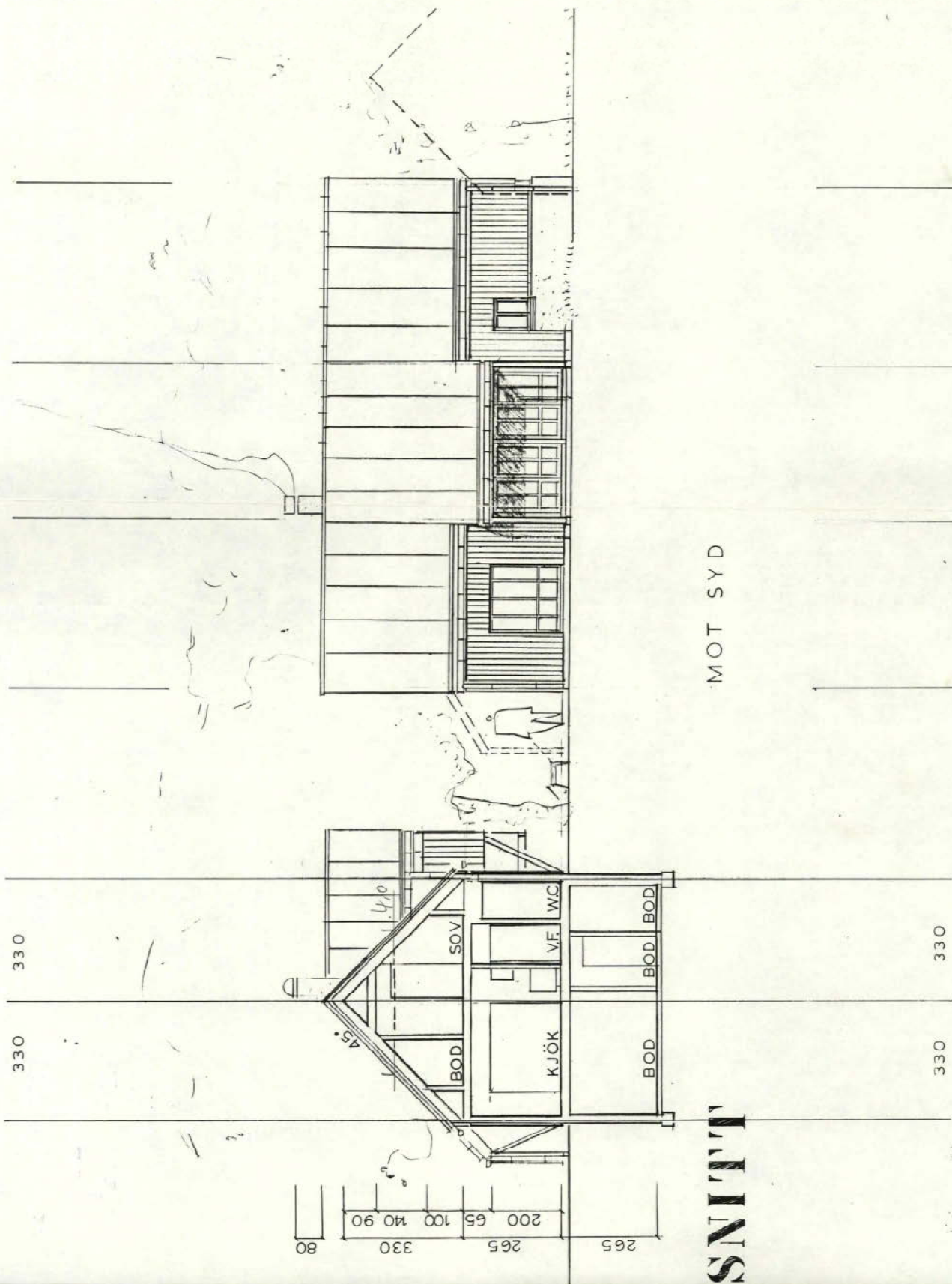
ARK MNAL

JOHN ARNE BJERKNES

DAMMENSV. 5

2000 LILLESTRÖM

TLF. 06 83 00 21



DATO 21 03 89

RF

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7
Sak nr. 233 / 19 89

HUS

LERMO TOSTERUD

GNR. 83

B.NR.

MÅL

1:100

TNR

14

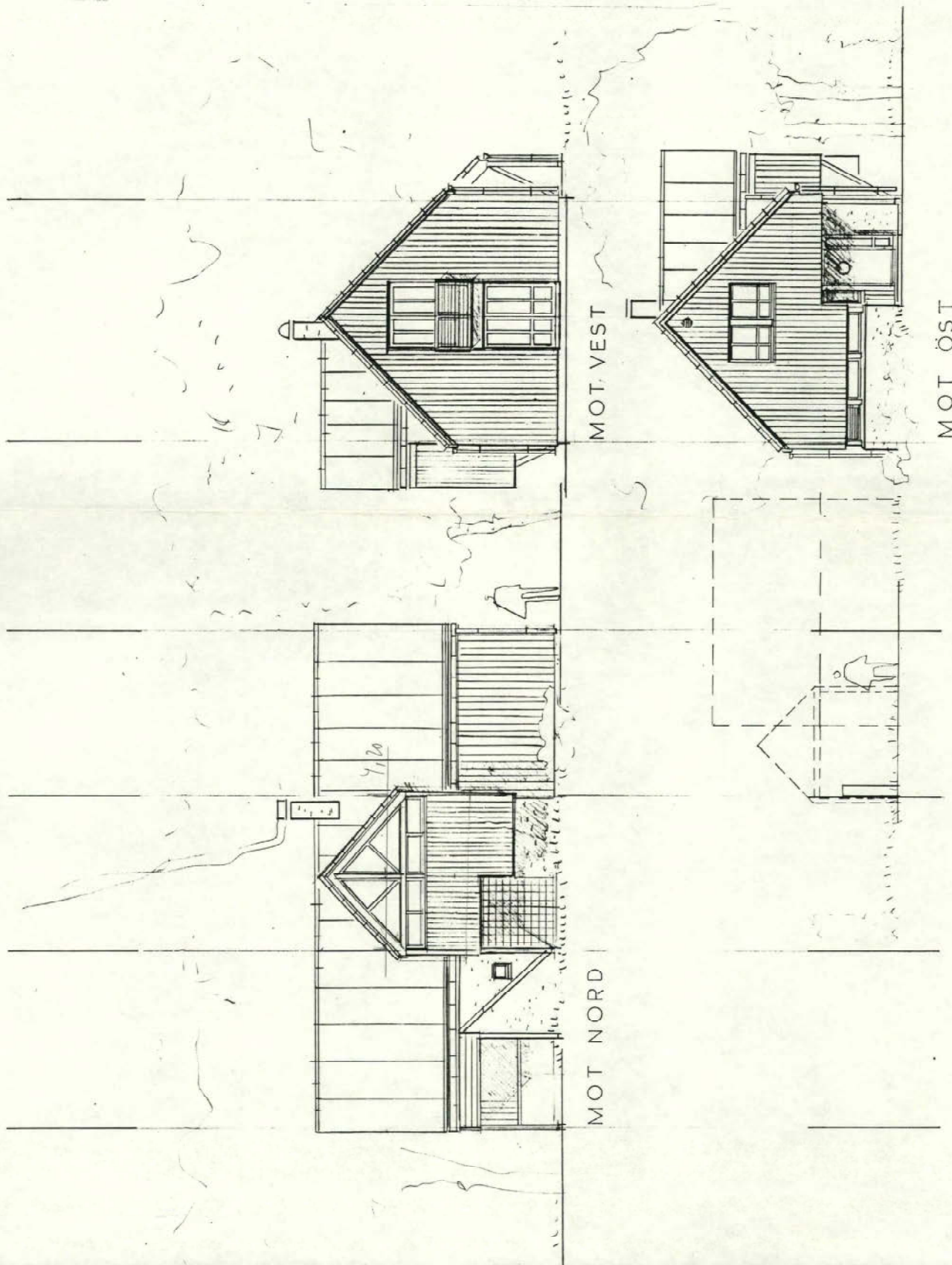
ARK MNAL

JOHN ARNE BJERKNES

DAMMENSV. 5

2000 LILLESTRÖM

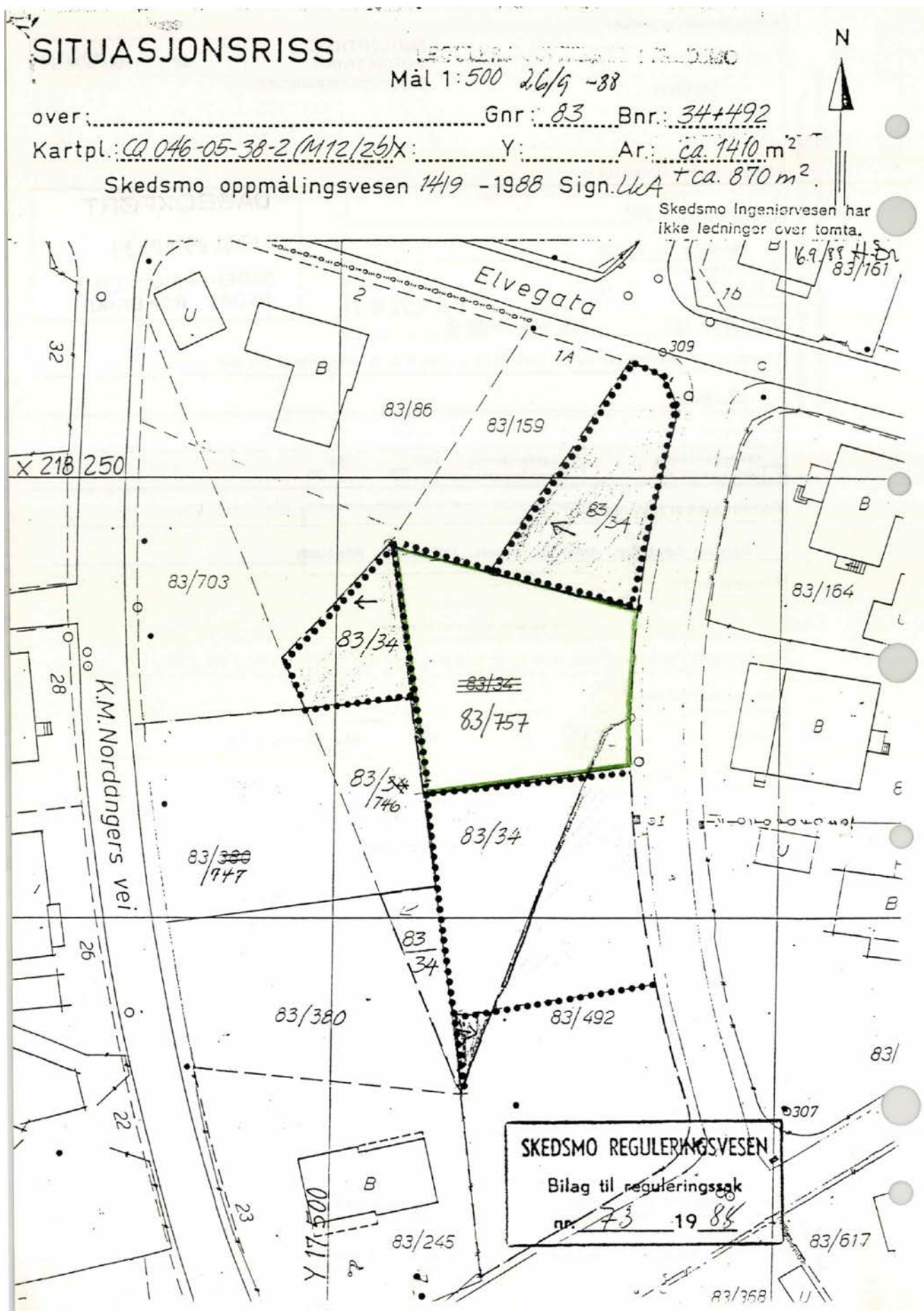
TLF. 06 83 0021

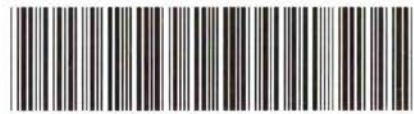
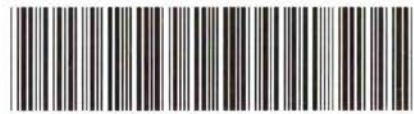
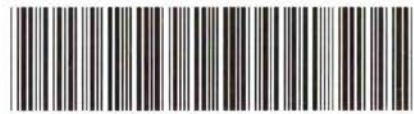


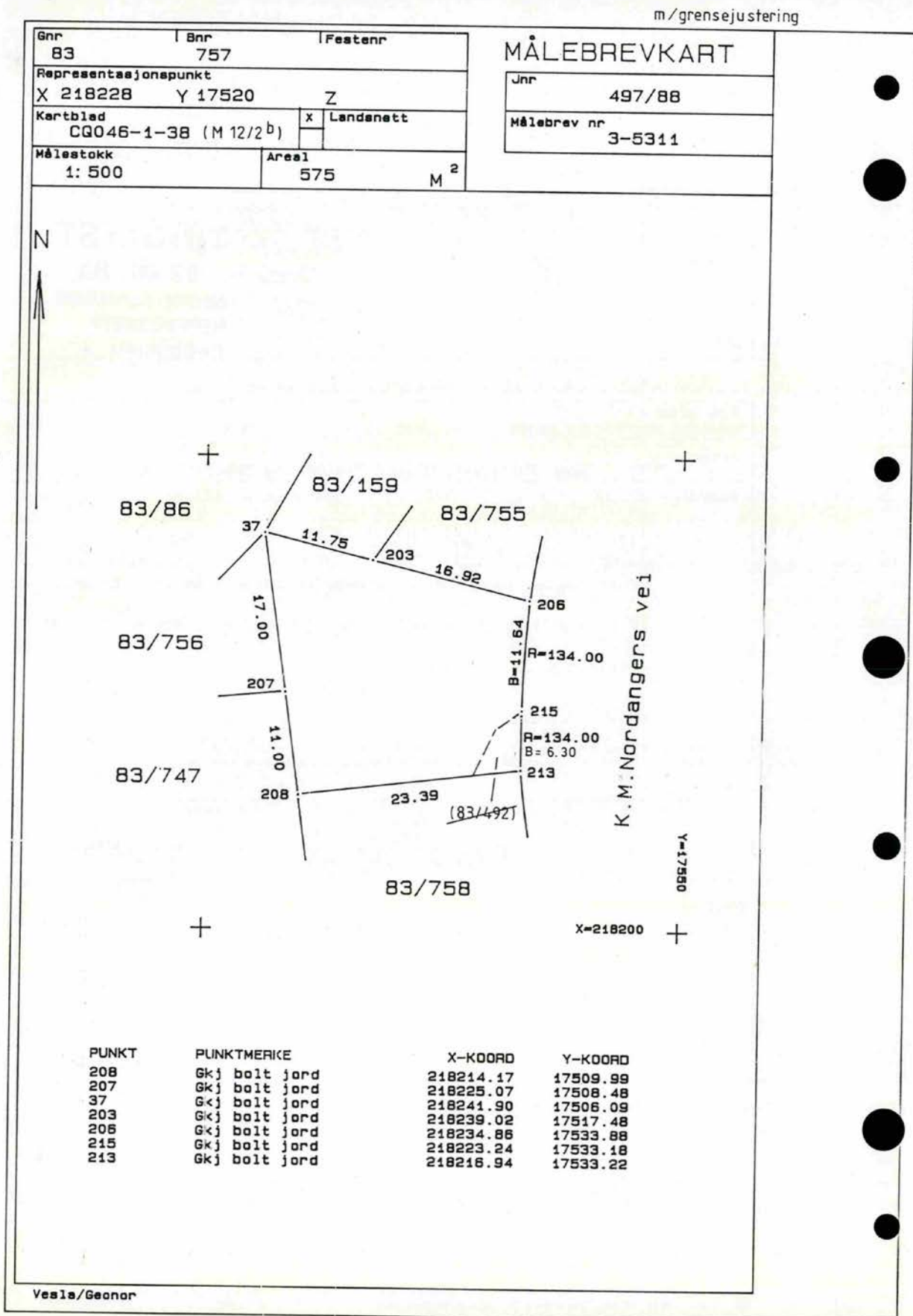
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		MIDLERTIDIG FORRETNING m/grenserregulering		J nr 497/88 Og 499/88
SKEDSMO				
Midlertidig forretning for—				
Gnr 83	Bnr 757	Festenr/Seksjonsnr		
Bruksnavn eller adresse Parsell av 83/34				
Representasjonspunkt X 218 228 Y 17 520 Z				
Koordinatsystem NGO Akse III		Kartblad (M 12/2 B) CQ 046-05-38-2		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den— 07.09.88				
er rekvirert—				
☒ delingsforretning for en parsell av -	☐ kartforretning over festgrunn av -	Gnr 83	Bnr 34	
Forretningen er rekvirert av— Rigmor Brøther, Anne Børresen, Petter M. Nielsen				
Tillatelse er gitt—				
☒ av bygningsrådet den -	☐ etter delegasjonsinstruks den -	Dato 04.10.88	Saknr 73/1988	
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.				
Beliggenhet og grenser—				
☐ er påvist i marken	☒ er ikke påvist i marken	Anslått areal ca. 550 m2		
I gebyr er innbetalt— kr. 5.680,-				
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Frist for utstedelse av målebrev 10.01.1992 Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.				
Lillestrøm , den 10. januar 1989 <i>Kurt Kjøstoft</i>				
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel		
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—				
Dato	Målebrev nr	Underskrift		

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34



Kommune SKEDSMO		MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering J.nr. 497/88 Målebrev nr. 3-5311 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 17.01.89																
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">Gnr.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">83</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Bnr.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">757</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">575 m2</td> </tr> </table>		Gnr.	83	Bnr.	757	Festenr.	Bruksnavn/adresse					Areal	575 m2				Dagbokstempel TINGLYST 02 OKT. 1991 NEDRE ROMERIK HERREDSRETT DAGBOKNR:	
Gnr.	83	Bnr.	757	Festenr.														
Bruksnavn/adresse																		
Areal	575 m2																	
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Dato for forretningen</td> <td style="text-align: center;">27.06.91</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rekvirent</td> <td style="text-align: center;">Anne Berresen, Rigmor Brøther og Petter Nielsen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bestyrer</td> <td style="text-align: center;">Kirsti Strand</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Forretning</td> <td style="text-align: center;"> Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 83 bnr. 34. Parsellen ble grensejustert med gnr. 83 bnr. 492 og fikk et tillegg på ca. 25 m2. </td> </tr> </table>		Dato for forretningen	27.06.91	Rekvirent	Anne Berresen, Rigmor Brøther og Petter Nielsen	Bestyrer	Kirsti Strand	Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 83 bnr. 34. Parsellen ble grensejustert med gnr. 83 bnr. 492 og fikk et tillegg på ca. 25 m2.									
Dato for forretningen	27.06.91																	
Rekvirent	Anne Berresen, Rigmor Brøther og Petter Nielsen																	
Bestyrer	Kirsti Strand																	
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 83 bnr. 34. Parsellen ble grensejustert med gnr. 83 bnr. 492 og fikk et tillegg på ca. 25 m2.																	
Underskrift																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">Sted</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Dato</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Underskrift</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Lillestrøm 16.09.1991</td> <td></td> <td style="text-align: center;"><i>Kirsti Strand</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Kirsti Strand</i></td> </tr> </table>	Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Lillestrøm 16.09.1991		<i>Kirsti Strand</i>	<i>Kirsti Strand</i>										
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift															
Lillestrøm 16.09.1991		<i>Kirsti Strand</i>	<i>Kirsti Strand</i>															
Tinglysing																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Dagbokstempel</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Tinglysingsstempel</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  Doknr: 12671 Tinglyst: 02.10.1991 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </td> </tr> </table>		Dagbokstempel	Tinglysingsstempel	 Doknr: 12671 Tinglyst: 02.10.1991 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM														
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel																	
 Doknr: 12671 Tinglyst: 02.10.1991 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																		
Påtegninger (rettelser o.l.)																		



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

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.

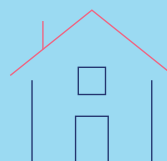
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0021/26

Adresse: K.M. Nordangers vei 3, 2003 LILLESTRØM, gnr.
83, bnr. 757 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/