

Statsråd Ihlens vei 60

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 9 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 322/337 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Statsråd Ihlens vei 60

Romslig enebolig over 3 plan m/
oppgraderingsbehov. Solcellepanel, 7 soverom, 3
bad og kjøkken. Vinterhage & solrik hage

Adresse	Statsråd Ihlens vei 60 1465 STRØMMEN
Prisantydning	Kr 9 990 000,-
Omkostninger	Kr 268 740,-
Totalpris	Kr 10 258 740,-
BRA-i/BRA Total	322/337 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1962
Soverom	7

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i Statsråd Ihlens vei 60, Strømmen. Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område med kort vei til Strømmen sentrum og øvrige fasiliteter.

Boligen er opprinnelig oppført i 1962 og ble gjennomgående oppgradert i 2017. Den har et bruksareal på 322 m² fordelt over tre etasjer, med en romslig og fleksibel planløsning.

Fra boligen har du utgang til en vestvendt takterrasse på 14 m², samt en balkong på 3,6 m². Eiendommen disponerer også carport og en hyggelig, innglasset hagestue. I forbindelse med oppgraderingen er det blant annet etablert nye kjøkken og bad, noe som gir boligen et moderne og helhetlig preg.

En spennende mulighet for deg som ønsker å sette ditt personlige preg og skape ditt eget drømmehjem!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	28
Plantegning	49
Vedlegg	53
Budgivning	137

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

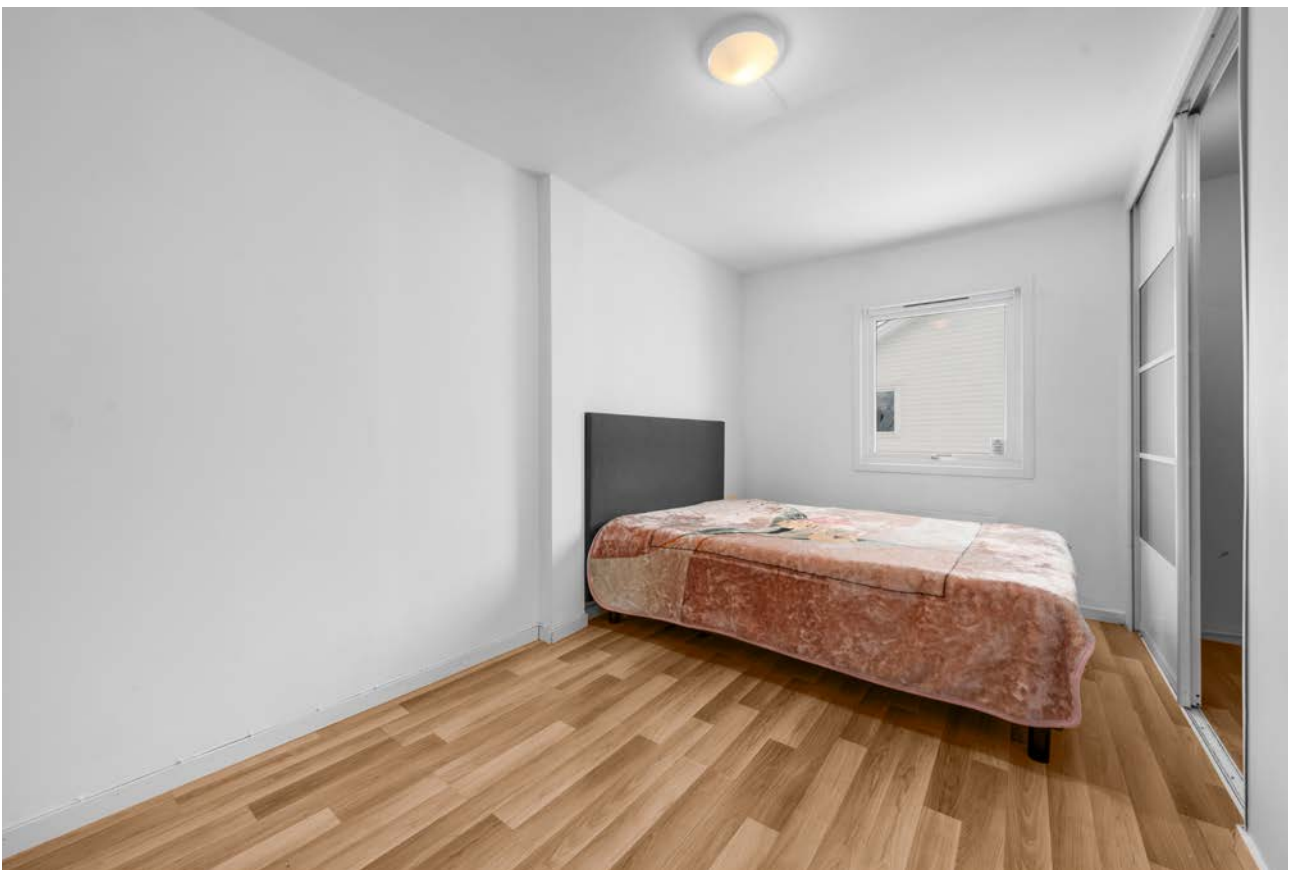




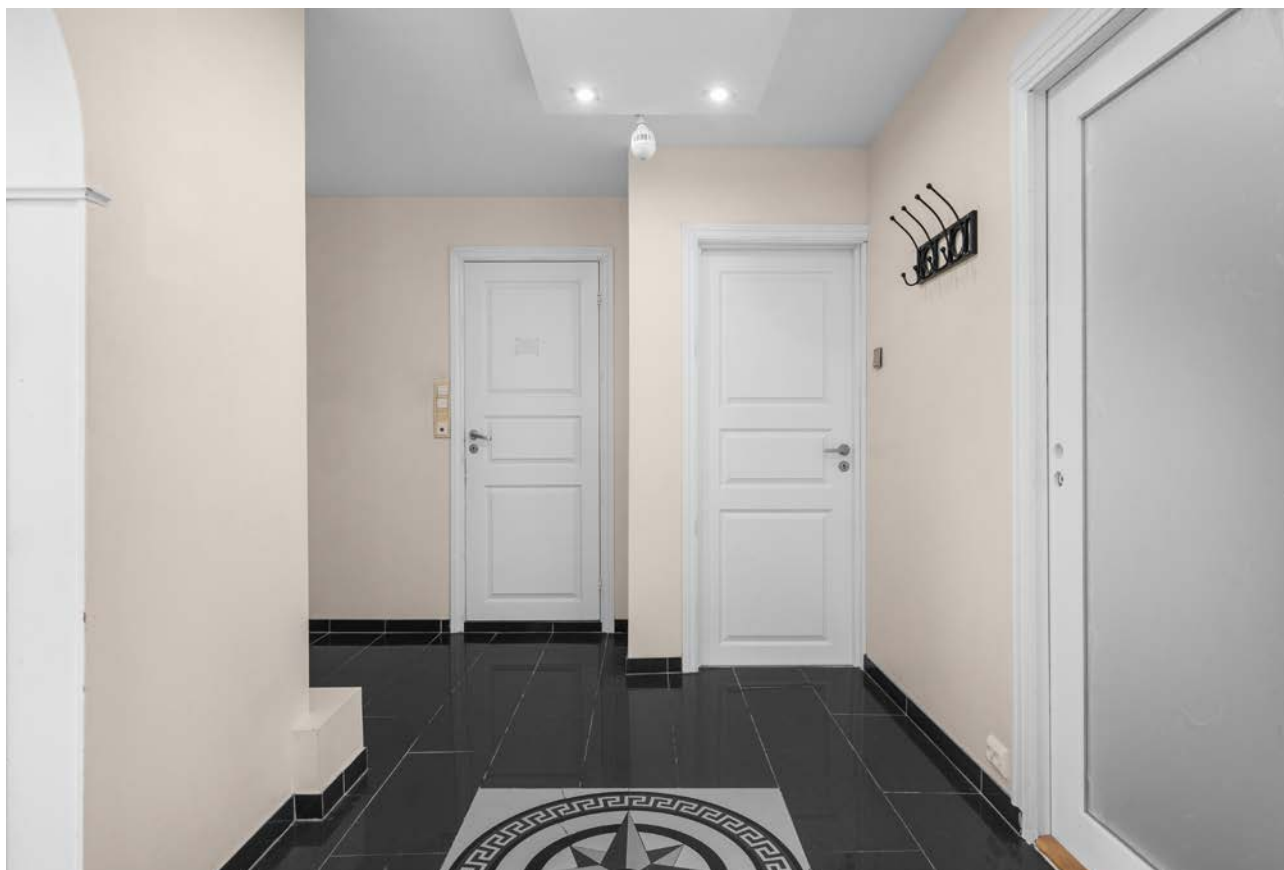




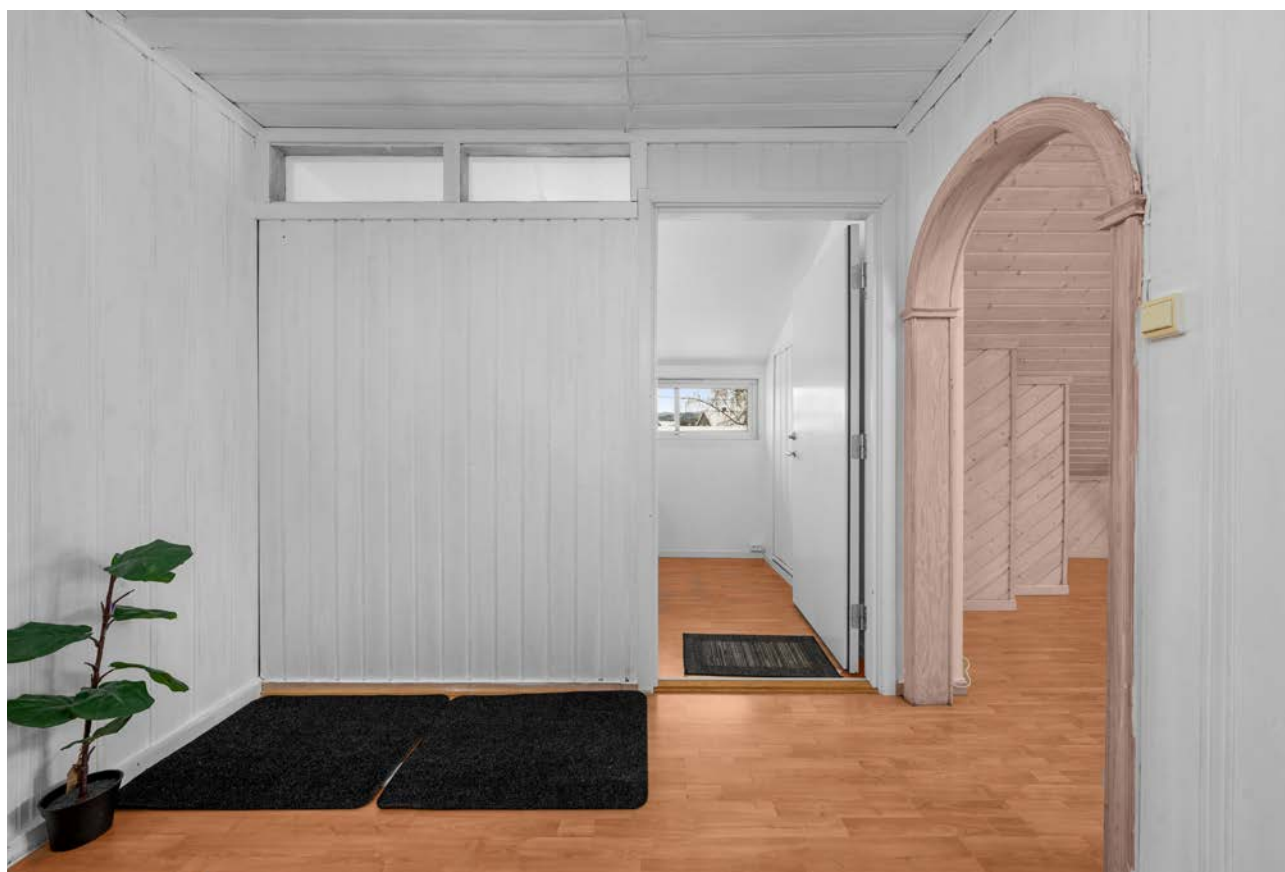










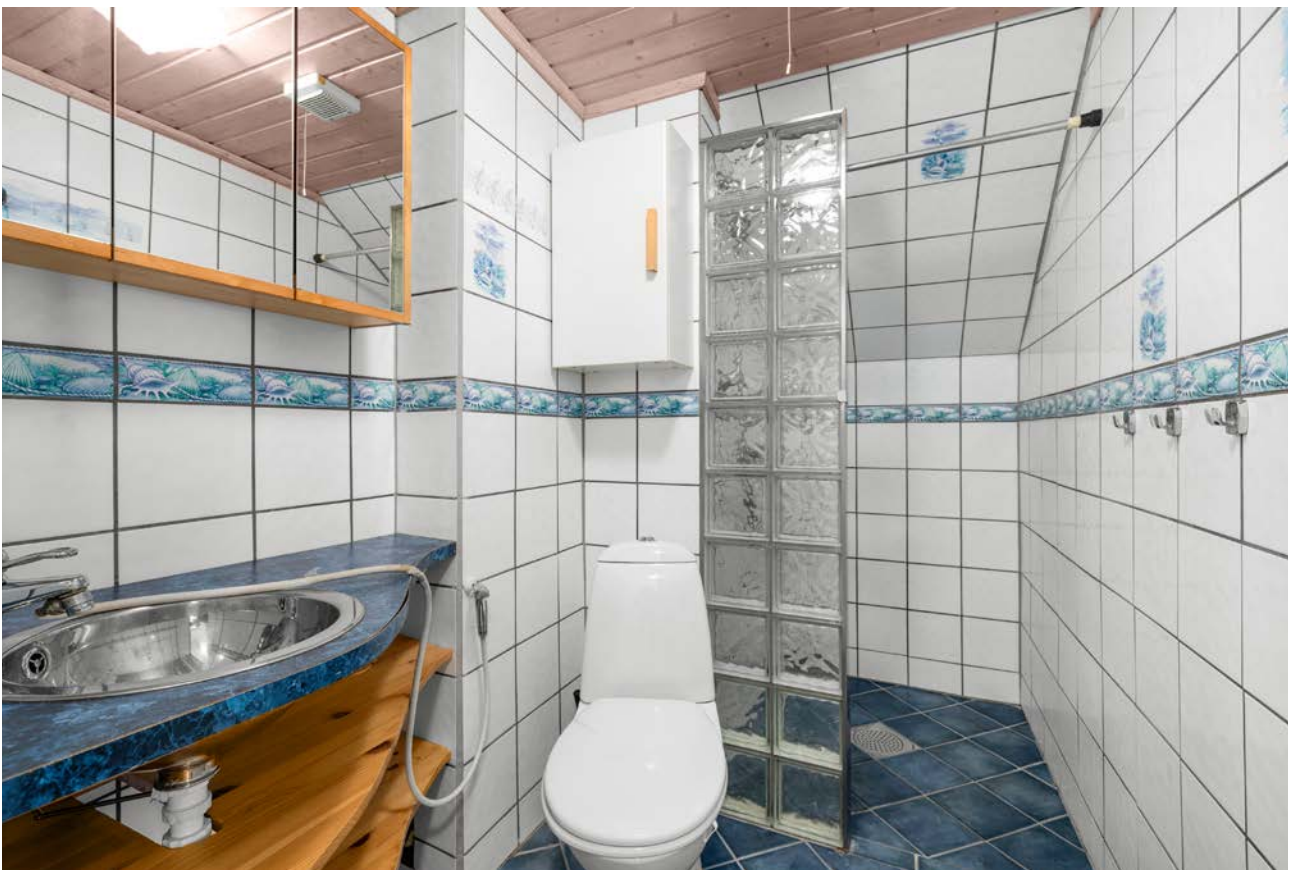














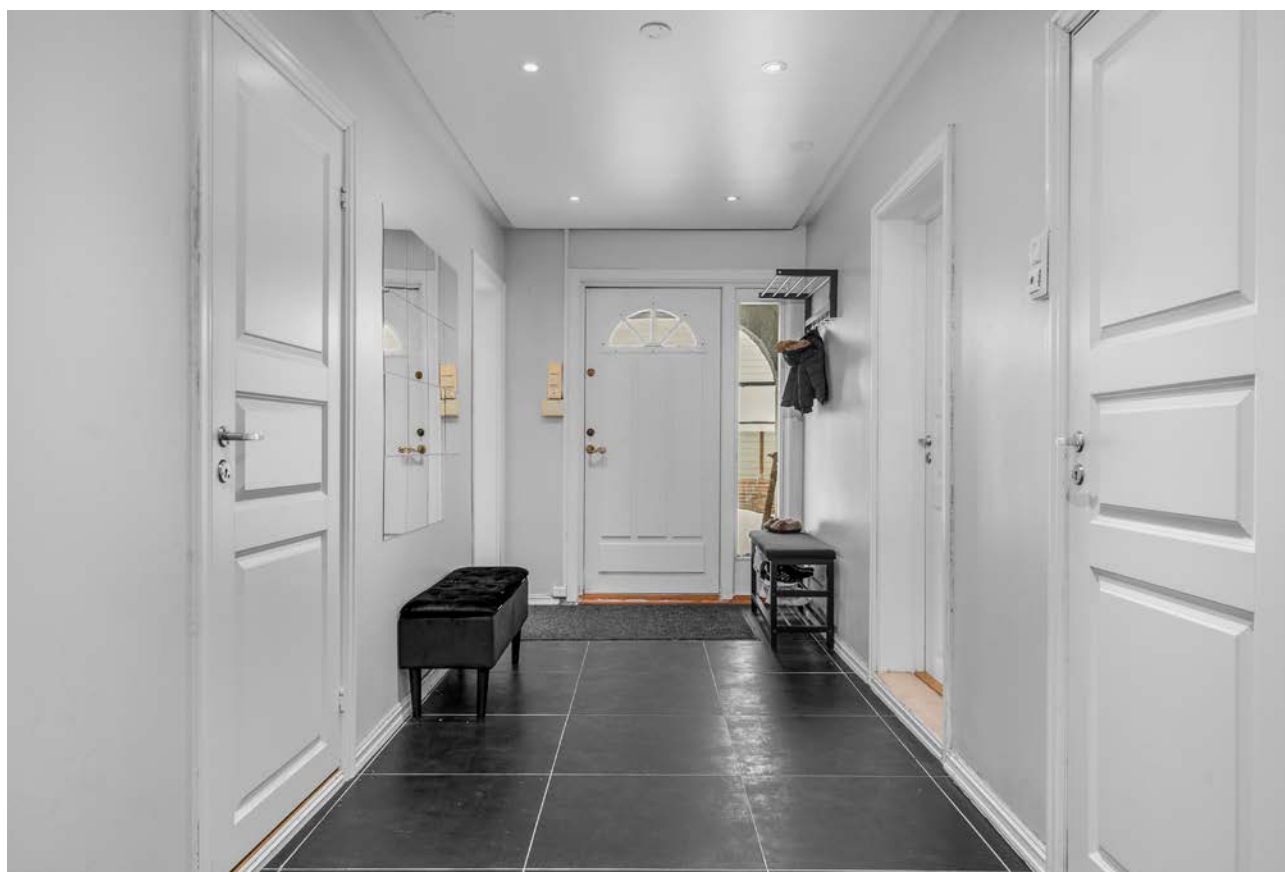












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Statsråd Ihlens vei 60 ligger i det veletablerte nabolaget Sagdalen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og etablerere. Området er kjent for sin opplevde trygghet og høflige naboskap, og har en høy kvalitet på både skoler og barnehager.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Niels Høeghs vei kun 1 minuttsgange unna, hvor linjene 375 og 381 passerer. Sagdalen stasjon ligger 8 minuttsgange fra eiendommen og tilbyr togforbindelse med linje L1. For de som pendler til Oslo, er Oslo S kun 21 minutter unna med tog, og Oslo Gardermoen kan nås på 26 minutter.

Dagligvarehandelen er praktisk med Joker Strømmen bare 9 minuttsgange unna, og Coop Extra Strømmen 12 minutter unna. Strømmen Storsenter, som er et av Norges største kjøpesentre, ligger 17 minuttsgange fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Sagdalen skole, Skjetten skole, og Bråtejordet skole, alle innen kort gangavstand. Det finnes også flere barnehager i området, som Bråtejordet barnehage og Sagelva barnehage.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærheten, inkludert Sørjordet ballbinge og Sagdalen barneskole med aktivitetshall og ballspillmuligheter. Dette gjør området ideelt for en aktiv livsstil.

ADKOMST

For å komme seg til eiendommen på Statsråd Ihlens vei 60, kan man benytte seg av offentlig transport eller egen bil.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Statsråd Ih lens vei 60, 1465 STRØMMEN

OPPDRAKSNUMMER

17-0003/26

SELGER

Aasama Jabben Sheikh
Sheikh Abid Latif

MATRIKKEL

Gårdsnummer 79, bruksnummer 65, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 636 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med adkomstareal i grus/asfalt frem til boligen, med tilhørende carport/overbygget parkeringsplass integrert mot bygningen. Terrenget rundt boligen er hovedsakelig svakt skrånende, med naturlige høydeforskjeller og partier med fjell i dagen. Utearealene fremstår som enkle og funksjonelle, med begrenset opparbeidet plen og noe naturlig vegetasjon, herunder større trær og busker i randsonene. Tomten oppleves som

relativt åpen, samtidig som vegetasjon bidrar til skjerming.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.01.2026. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1962

BYGGEMÅTE

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1962 og er senere ombygd og renoveret. Bygningen er fundamentert med en betongsåle, og har et støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre. Grunnmuren er konstruert i Y-tong/betong. Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende trekledning fra byggeår. Boligen har et saltak med takoppløft, og takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre med bordtak som undertak. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater og solcellepaneler. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål, og nedløpene er stedvis ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskiller er utført i betongelementer og trebjelkelag. Boligen har en blanding av vinduer, inkludert malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998, PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2017, og 3-lags vinduer i hagestuen fra 2013. Ytterdører og balkongdører varierer i alder og materiale, med dører fra 1998, 2017, byggeår, samt noen av eldre dato.

Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret. Det var ikke tilkoblet ildsteder til pipen på befaring.

I 1. etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og PVCvinduer med 2-lags glass fra 2017. I hagestuen er det 3-lags vinduer fra 2013. I underetasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2017. I 2. etasje er det etablert en malt ytterdør samt to balkongdører i tre med 2-lags glass, som gir adgang til takterrasse og balkong. Dørene er fra 1998. 1. etasje har en malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås av ukjent alder. Det er etablert 2 balkongdører hvorav den ene gir adgang til hagestuen og den andre leder ut til hagen. Begge dørene er av eldre dato. Underetasjen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeår, samt en innvendig ytterdør som gir adgang til trapperom fra 2017.

Eiendommen har en vestvendt takterrasse oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. Det er også en balkong i stål og trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. I tilknytning til inngangspartiet i underetasjen er det oppført en carport med pulttak, tekket med stål- eller aluminiumsplater og med undertak av OSB-plater.

Boligen har en innvendig trapp i tre og betong mellom etasjene, med flislagte trappetrinn fra byggeåret.

Boligen er utstyrt med slette dører i trefinér fra byggeåret, profilerte finerdører, samt en dør med glassfelt fra 2017.

Boligen har periodisk avtrekk og tilluft gjennom vindus- og veggventiler.

Underetasjen ligger delvis under terreng, og veggene er utlektet fra grunnmuren. Det er utført hulltaking under vindu med lysgrav på soverom mot sørøst, samt fuktmåling via inspeksjonsluke for vann på soverom, hvor det påvises unormale forhold.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Taktekking

Avvik: 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.
 - Det observeres korrosjon og manglende vedlikehold på tekking og beslag ved takfot.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det påvises korrosjon og deformasjon i renner og nedløp.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Fra loft er det påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen.

- Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er lagt tett opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen.
- Det er registrert istapper fra taket i vinterhalvåret.
- Det er observert misfarging og fuktmerker i undertaket, takstoler og rundt gjennomføringer.
- Det registreres isdannelser på gavlvegger.

- Dører - Letasje

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Ytterdøren tar i karm.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er påvist høy slitasje og synlige skader på overflater.

- Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist fliser med bom samt sprekker i fugene på trappen.

- Trappene bærer preg av elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.
- Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det er observert tegn til kondensering på rørene, noe som kan skyldes høy fuktighet i omgivelsene og temperaturforskjeller mellom rør og romluft.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsrør.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Fra loftet er det registrert en ventilasjonskanal produsert av eternitt.

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

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: Det foreligger ingen opplysninger om funksjonen til varmekablene, alder på varmepumpen eller når det sist ble utført service.

- Varmepumpen avgir en høy, skurrende lyd og bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Terrengtet har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter om oljetank fortsatt er til stede, eller om den er forskriftsmessig sanert og fjernet. Det er ikke observert synlige lekkasjer, lukt eller tegn til forurensning i forbindelse med påfyllingsrøret på befaringstidspunktet. Uten ytterligere undersøkelser kan det imidlertid ikke utelukkes at oljetank fortsatt finnes i grunnen eller at det foreligger risiko for tidligere lekkasje. Nedgravde oljetanker kan medføre miljørisiko og økonomisk ansvar for eier dersom de ikke er fjernet eller sanert i henhold til gjeldende regelverk. Eventuell restforurensning kan medføre betydelige kostnader.

- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist høy slitasje på overflater, samt skader i trevirke og svelling i benkeskap. Det er i tillegg registrert bom i fliser og sprekker i fuger.

- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Ventilatoren er skjevt montert på veggen og har tydelige slitasje.

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader i benkeplaten samt svelling i dører.

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Arbeidet med flisene fremstår som uferdig, og enkelte utforinger og lister må justeres og festes.

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og vindskier.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

- Fra balkongen ble det påvist råteskader i undertak på gesims.

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Tilbygg (Vindfang)

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en grundig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og kvalitet.

- Det er observert arbeider som ikke er utført fagmessig.

- Det er påvist manglende lufting.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Vinduer - 1.etasje

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer med manglende vannbrett, over og under vindu.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Det er påvist noen glassruter som er punkterte.

- Vinduer - Underetasje

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist vinduer med fukt- og/eller råteskader.

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

- Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer og utvendige beslagsløsninger på enkelte vinduer.

- Dører

Avvik: Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.

- Det er påvist lokale råteskader på balkongdørene.

- Dører - Underetasje

Avvik: Ytterdøren viser tegn til elde og slitasje. Vinduet i døren er punktert, og døren er vanskelig å åpne og lukke.

- Det er observert skade i nedre del av ytterdøren som gir adkomst til trapperommet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Takterrassen ligger over innredet hagestue, og det er usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbyggingen.

Membran/tettesjikt på terrassen er av ukjent type og tilstand, noe som medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader.

- Det er observert manglende vedlikehold og råteskader i rekkverk på både terrasse og balkong.

Balkonger og terrasse var snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av disse forholdene. Dette skyldes værforholdene på befaringstidspunktet.

- Carport

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Taktekking er snødekt, og derfor ikke nærmere vurdert.

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

- Yttertaket har nedbøying.

- Undertaket er misfarget.

- Arbeider er ikke fagmessig utført.

- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med utettheter, fuktinnsig og lekkasjer.

- Overflater - 1.etasje

Avvik: Overflatene viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk, skader og merker.

- Det er observert sprukne fliser, fliser med bom samt sprekker i fuger i de fleste rom.

- Overflater - Underetasje

Avvik: Det er påvist høy slitasje og synlige skader på overflater.

Det observeres bom i fliser og sprekker i fuger.

- Det registreres merkbare svanker og bulninger, samt store sprekker i laminatgulvet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det registreres kraftige nedbøyninger/skjevheter i stue underetasje.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mursteinpipe er tildekket/innebygget, pipevanger er ikke synlige.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er konstatert høyt fuktnivå (24,5 vektprosent), og synlige skader i treverket fra inspeksjonsluken. Til sammenligning ligger den kritiske grensen for treverk på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.

- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med fuktinnsig og fuktproblematikk i underetasjen.
- Eier opplyser om at det er gjennomført forebyggende behandling mot sopp, råte og skadedyr ved bruk av egnet middel, herunder produkter levert av Rentokil, for å redusere risikoen for angrep.

- Innvendige dører

Avvik: Dørene har stedvis høy bruksslitasje, inkludert skader på overflater og slitasje på beslag.

- Baderomsdørene har fuktskader i nedre del av dørbladet.

- Innglasset hagestue

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.

- Konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med utettheter, fuktinnsig og lekkasjer.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

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

Det er etablert to sluk i rommet, begge i plast, hvorav hovedsluket er plassert utenfor dusjonen og et hjelpesluk i dusjonen. Det er antydninger til en slukmansjett under klemringen i hovedsluket, men denne ligger ikke tilfredsstillende klemt mot sluket. Under servanten er det trukket vannrør gjennom etasjeskillet med ufagmessig utførelse og utette gjennomføringer. På gulv observeres det bom i fliser og sprekker i fuger. Med bakgrunn i alder og påviste avvik må man forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

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

I dusjonen er det trukket vannrør i kobber gjennom etasjeskillet med ufagmessig utførelse og utette gjennomføringer. På gulvet observeres det bom i fliser og sprekker i fuger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

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

Sluket i rommet er av støpejern og mangler tilfredsstillende tettesjikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen rundt sluket. Det observeres i tillegg en løs flis i gulvet som gir adkomst til en stoppekran.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal

bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom > Underetasje > Teknisk rom m/sluk > Generell

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

Det er observert skader i betongen samt manglende tettesjikt i gulvkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fukt- og lekkasjer, og rommet tilfredsstiller ikke kravene som stilles til våtrom.

- Våtrom > Underetasje > Teknisk rom m/sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er foretatt fuktsøk i området rundt sluk ved bruk av Protimeter MMS2. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i dette området.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det påvises manglende funksjon av avtrekket. Avtrekkskanalen er klempt sammen inne i veggen, noe som forårsaker at luften ikke trekkes ut.

- Tekniske installasjoner > Solcellepaneler

Avvik: Ved befaring ble det ikke registrert egen kurs eller tydelig oppføring av solcelleanlegget i kursfortegnelsen i sikringsskapet.

- Eier har ikke gitt noen beskrivelse av anlegget.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring knyttet til installasjonen av anlegget.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

- Dreneringen har idag begrenset effekt.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Alle bad har fukt, sprekker i gulv. Råte har blitt behandlet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid utført ved egeninnsats: Oppgradering av bad i både første etasje og underetasje. På badet i første etasje er det lagt nye fliser over eksisterende flislagte flater. Videre er det installert ny dusjløsning, vegghengt/innebygd toalett samt ny dobbel servant.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid utført av autorisert rørlegger og ved egeninnsats: Det er utført montering av varmtvannsbereder samt installasjon av reduksjonsventil. Arbeidet er delvis utført av autorisert rørlegger og delvis ved egeninnsats

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det har tidligere vært problemer med fukt i samtlige rom i underetasjen/kjeller.

Fuktproblematikken har kommet til uttrykk i form av fuktinnslag/fuktmerker. Det er/har vært kjent fuktproblematikk i underetasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det har vært kjent utetthetsproblematikk knyttet til carport, vinterhage og øverste etasje. Utetthetene har kommet til uttrykk i form av fuktinnsig/lekkasjer. Forholdene er kjent for eier.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det er kjent at det forekommer sprekker i mur og/eller ujevnheter i gulv i soverom i første etasje samt i stue, bad og soverom i underetasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det har vært foretatt forebyggende behandling mot sopp, råte og skadedyr ved bruk av egnet middel (blant annet Rentoil), for å redusere risiko for angrep.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det er kjent forekomst av skjeggkre i underetasjen samt på bad i første etasje. Forekomsten har vært begrenset til enkelte områder, og det er per dags dato ikke iverksatt tiltak for å bekjempe eller forebygge spredning.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Altar elektro AS

Beskrivelse: Ja. El-anlegget ble kontrollert og feilrettet i 2020 av kvalifisert fagperson. Arbeidet omfattet utbedring av avdekkede feil, og anlegget ble etter dette kontrollert og vurdert i henhold til gjeldende forskrifter.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ble utført kontroll i 2020

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

Ja

Beskrivelse: Ladeboks en ute

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det er utført arbeid av ufaglærte som normalt bør utføres av faglærte. Dette omfatter oppussing av bad i første etasje og underetasje, tildekking og ombygging av balkong i soverom til walk-in-closet i første etasje, utskifting av fire vinduer og montering av ny balkongdør i vinterhagen, samt nytt vindu i entré i første etasje. I forbindelse med disse arbeidene er det fylt med isolasjon (Glava) i vegger og tak, og inngangspartiet er tildekket med isolasjon i vegg og tak

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.2. Er tanken plombert?

Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja. Det har vært utført arbeid på balkong, vinterhage, inngangsparti og fasade. Balkong og vinterhage er dekket til, og inngangspartiet er tildekket med isolasjon i vegger og tak. Fasadeendringer er gjennomført i første og underetasje, blant annet ombygging av balkongrom til walk-in-closet i første etasje, utvidelse av kjøkken med spiseplass og dobbeltdør til stuen, og etablering av åpen løsning mellom stue og kjøkken i underetasjen. Tidligere peisrom og stort soverom er omgjort til stue med åpent kjøkken, nytt kjøkken er etablert i tidligere peisrom, og deler av teknisk rom er tatt i bruk for å skape en åpnere planløsning. Tidligere vaskerom i underetasjen er omgjort til walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet, og bod er omgjort til barnerom.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Underetasjen og første etasje kan potensielt leies ut som hybel eller leilighet. Det er imidlertid ikke søkt om eller gitt offentlig godkjenning for utleie, og det foreligger ingen formell brukstillatelse for dette

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Underetasjen er delvis innredet og ombygget, inkludert ombygging av tidligere vaskerom til walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet, bod til barnerom, og etablering av nytt kjøkken i tidligere peisrom. I første etasje er balkongrom ombygget til walk-in-closet, og kjøkkenet er utvidet med spiseplass og dobbeltdør til stuen. Endringene er ikke søkt om eller godkjent av offentlig myndighet.

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)?

Ja

Beskrivelse: Ja. Underetasjen og første etasje kan potensielt leies ut som hybel eller leilighet, men dette er ikke søkt om eller godkjent. Endringer og ombygginger i boligen, inkludert innredning av walk-in-closet, åpne løsninger mellom stue og kjøkken, og fasadeendringer, er heller ikke søkt om eller formelt godkjent av offentlig myndighet.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- 300 liters varmtvannsbereder

2017:

- I perioden 2017-2026 er det gjennomført omfattende arbeider på eiendommen. Inngangspartiet er bygget inn, og det er etablert flislagte gulv med varmekabler i flere rom. Det er utført nye og utvidede kjøkkenløsninger i underetasje og 1. etasje, samt modernisering av kjøkken i 2. etasje. Videre er bad i 1. etasje og underetasje overflateoppusset med flis på flis. Badet i underetasjen var opprinnelig et større vaskerom, men er senere ombygget til et mindre bad for å muliggjøre etablering av garderobeløsning tilknyttet tilstøtende soverom. Hagestuen er ombygget og fremstår i dag som et fullisolert rom med isolerglassvinduer, gipskledde vegger og himling samt laminatgulv med varmekabler.
- Bad i underetasje og 1. etasje er overflateoppusset.
- Oppgradert kjøkken i underetasje og 1. etasje.
- Luft til luft varmepumpe
- nyere vannledninger i plast (rør-i-rør) fra 2017
- Veggkonstruksjon Det er montert nye vinduer og dører. Vinterhagen har fått nytt panel, og ytterkledning ved tidligere balkong er fornyet.
- I 2017 ble inngangspartiet ombygget og fremstår i dag som en integrert del av boligen.
- PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2017

2013:

- I hagestuen er det 3-lags vinduer fra 2013.

2007:

- Kjøkken i 2. etasje fra 2007

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan på bakken, som regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse.. Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310 for fare for kvikkleire. I kommuneplanen er det også fastsatt differensierte støykrav for området, som er definert som sone 2 for øvrige sentrale utbyggingsområder.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen – Adresse, Eiendom: Matrikkelen – Bygningspunkt, Befolkning: Barnetråkk – aggregert, Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune – lokale data, Forurensning: Støysoner for Bane NORS jernbanenett, Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune – Lokale data, Geologi: Løsmasser, Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune – lokale data, Landbruk: Arealressurskart – AR50 – Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge – Landskap, Natur: Verneplan for vassdrag, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune – Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune – lokale data, Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune – lokale data, Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune – Lokale data, Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmekabler i flere rom, luft-til-luft varmepumpe, samt panelovner eller tilsvarende. Varmekabler er installert på badene i alle etasjer.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en carport/overbygget parkeringsplass som er integrert mot bygningen. Dette gir mulighet for parkering under tak, noe som kan være praktisk for beskyttelse av kjøretøy mot vær og vind. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om ytterligere parkeringsmuligheter eller garasjeanlegg.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Bråtejordet barnehage (1-5 år) – 8 min gange

Sagelva barnehage (1-5 år) – 15 min gange

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) – 15 min gange

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) – 14 min gange

Skjetten skole (1-7 kl.) – 16 min gange

Frydenlund skole og ressurssenter (1-10 kl.) – 16 min gange

Bråtejordet skole (8-10 kl.) - 9 min gange
Stav skole (8-10 kl.) - 20 min gange
Strømmen videregående skole (Videregående) - 11 min gange
Lillestrøm videregående skole (Videregående) - 7 min kjøring

Sport og trening
Sørjordet ballbinge - 12 min gange
Ballspill
1.1 km
Sagdalen barneskole - 14 min gange
Aktivitetshall, ballspill
1.2 km
Fresh Fitness Strømmen - 17 min gange
Just Padel Fjellhamar - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen. Det kan også forekomme skatt etter gjeldende skatteregler for utleie av egen bolig.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig innflyttningsstillatelse fra 4.12.1962

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men dagens planløsning og utførelse avviker vesentlig fra disse. Det er gjennomført en rekke bygningsmessige endringer som ikke er omsøkt eller godkjent av offentlig myndighet, og som etter plan- og bygningslovgivningen anses søknadspliktige.

Underetasjen er betydelig ombygd sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Opprinnelig besto rominndelingen av disponible rom, matrom, fyrrom, vaskerom og tørkerom, altså i hovedsak tilleggsdel. I dag fremstår underetasjen med stue og åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad, bod/garderobe samt entré/gang. Dette innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold), som er søknadspliktig. Det er blant annet etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken, tidligere peisrom og et større soverom er omgjort til stue med åpen kjøkkenløsning, og ny kjøkkeninnredning er montert i tidligere peisrom. Deler av teknisk rom er tatt i bruk og teknisk rom er omgjort til bad. Tidligere vaskerom er omdisponert til stue, og annet vaskeroms-/bodareal er innredet som walk-in-closet tilknyttet hovedsoverom. Tidligere bod er innredet som soverom/barnerom.

I 1. etasje er planløsningen endret i forhold til godkjente tegninger. Boligen er bygget på ca. 1,8 meter på vegg mot nord. Badet er utvidet, og vegger er flyttet med påfølgende endret rominndeling. Det er etablert innglasset og innebygget hagestue som ikke er omsøkt, og det er oppført større vindfang/inngangsparti som heller ikke er omsøkt. Hagestue og inngangsparti er bygget inn og etterisolert i vegger og tak. Det er videre gjennomført fasadeendringer. Tidligere barnerom er omdisponert til bod/garderobe, kjøkkenet er utvidet med spiseplass, og det er etablert dobbeltdør mellom kjøkken og stue.

I 2. etasje er badet utvidet. Det er etablert takterrasse som ikke er omsøkt. Deler av kne-loft er innlemmet i soverom, og på ytterligere soverom er kne-loft delvis tatt i bruk som en del av rommet. Disse endringene avviker fra godkjente tegninger og kan være søknadspliktige.

Boligen fremstår i dag med separate boenheter i hver etasje, med felles inngang og trapperom. Dette kan i

byggesaksammenheng bli vurdert som etablering av flere selvstendige bruksenheter. Etablering av ytterligere boenhet er søknadspliktig og kan utløse strengere krav til blant annet brannsikring, brannskiller, lydisolasjon, tekniske installasjoner, rømningsveier og parkeringsdekning i henhold til gjeldende regelverk.

Utførte tiltak vurderes samlet sett som søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen. Dette gjelder blant annet bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendringer, tilbygg/påbygg, ombygginger og mulig etablering av flere bruksenheter. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (eller omvendt) er søknadspliktig selv om det ikke nødvendigvis er utført fysiske konstruktive endringer, da rom for varig opphold må oppfylle krav etter byggteknisk forskrift (TEK), herunder krav til takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet og innneklima. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse kravene er oppfylt.

Det er i egenerklæringsskjema opplyst at arbeidene i hovedsak er utført ved egeninnsats/dugnad. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse, herunder samsvarserklæringer eller annen teknisk dokumentasjon. Endringene er ikke omsøkt eller godkjent av offentlig myndighet.

Dette innebærer at tiltakene kan være i strid med gjeldende tillatelser og reguleringsforhold. Manglende byggesøknad og godkjenning kan medføre pålegg fra kommunen om innsending av søknad i ettertid, herunder søknad om bruksendring og eventuelt etablering av ny boenhet. Kommunen kan stille krav om prosjektering ved ansvarlig søker og ansvarlige foretak, samt krav om oppgradering for å tilfredsstille gjeldende tekniske forskriftskrav. Dersom forholdene ikke lar seg godkjenne etter gjeldende regelverk, foreligger risiko for helt eller delvis avslag, samt krav om retting eller i ytterste konsekvens tilbakeføring til tidligere godkjent løsning.

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse kan medføre økt risiko for skjulte feil og mangler, særlig knyttet til våtrom, elektriske installasjoner, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, isolasjon og fuktsikring. Det kan også oppstå usikkerhet knyttet til lovligheten av etablerte soverom og oppholdsrom, samt eventuelle utleiemuligheter. For kjøper kan dette innebære økonomiske konsekvenser i form av gebyrer, prosjekteringskostnader og utbedringskostnader, samt mulige utfordringer ved finansiering, refinansiering og fremtidig salg.

Det anbefales at forholdet avklares nærmere med kommunen og eventuelt kvalifisert fagkyndig (ansvarlig søker) for å kartlegge behov for søknad, dokumentasjon og eventuelle tiltak for lovliggjøring. Kjøper må påregne kostnader og usikkerhet knyttet til en eventuell ettergodkjenning av de utførte tiltakene.

RADONMÅLING

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende retningslinjer, herunder langtidsmåling over minimum 2 måneder i vinterhalvåret. Målingen bør utføres i representative oppholdsrom. Dersom måleresultatet overstiger tiltaksgrensen, må egnede radonreduserende tiltak gjennomføres, etterfulgt av kontrollmåling. Dokumentasjon på utført måling og eventuelle tiltak bør foreligge og kunne fremvises ved utleie.

Branncelleinndelingen bør utbedres i

henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann og øke personsikkerheten. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade. Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Rekkverkshøyden i innvendige trapper bør utbedres til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 132 kvm: Vindfang, trapperom, entré, bad, hall, spisestue, stue, kjøkken, bod/garderobe og 2 soverom

BRA-b 15 kvm: Innglasset hagestue

2. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Entré/gang, bad, kjøkken, bod, trapperom, loftstue og 3 soverom

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 115 kvm: Entré/gang, bad, teknisk rom m/sluk, bod/garderobe, kjøkken, stue, trapperom og 2 soverom

Taket er utstyrt med solcellepaneler som bidrar til egenproduksjon av strøm.

STANDARD

1. etasje

VINDFANG-ENTRÉ

Romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til både 2. etasje og underetasjen.

KJØKKEN

Kjøkken i 1. etasje fra 2017. Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter og laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål samt tilhørende blandebatteri. Det er flislagt vegg over benk og belysning under overskapene. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er fritthengende over koketoppen med avtrekk ut.

SPISESTUE

I åpen og naturlig tilknytning til kjøkkenet ligger en romslig spisestue med plass til stort spisebord og tilhørende møblement. Her ligger forholdene godt til rette for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med familie og venner.

STUE

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er god plass til en romslig sofagruppe, TV med tilhørende møblement og annet ønsket inventar. Gulvene er flislagt, veggene er slette og malte, og himlingen har downlights som gir et moderne og helhetlig preg.

INNGLASSET HAGESTUE

Hagestuen ble ombygget i 2017 og fremstår som et fullisolert rom med isolerglassvinduer, gipskledde vegger og himling med downlights. På gulvet er det laminat med varmemefolie.

BAD

Badet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med taklampe. Innredningen inkluderer dobbel servantseksjon med blandebatterier, skuffer og speil med integrert belysning. Det er videre montert vegghengt toalett med innebygget sistene, bidet og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er etablert i nedsenket grube med plastsluk og dusjdører i herdet glass. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte. Et stort vindu på langveggen sørger for godt naturlig lys. Hulltaking fra tilstøtende rom påviste høyt fukttinnhold i bunnsvill.

SOVEROM I m/ BOD/GARDEROBE

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. I direkte tilknytning finner du en praktisk bod som i dag benyttes som garderobe.

SOVEROM II

Lyst og trivelig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord, garderoreskap og øvrig ønsket møblement. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og gode luftemuligheter.

2. etasje:

KJØKKEN

Innredningen har profilerte trefronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er flislagt mellom benk og overskap samt belysning under overskapene. Integrerte hvitevarer omfatter platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin under benkeplaten. Ventilator er veggmontert over koketopp med kullfilter.

BALKONG

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til vestvendt takterrasse på 14 m². Fra soverom mot sør er det adgang til balkong på 3,60 m².

BAD

Badet i 2. etasje er av eldre standard og oppført før 1997. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er utført i trepanel og fliser. Innredningen består av plassbygd servantløsning med laminat toppplate og nedfelt servant i rustfritt stål med blandebatteri samt ekstra dusjslange. Det er åpne hyller under servanten, speilskap og veggmontert skap. Dusjsonen er plassert i enden av rommet og avskjermet med vegg av glassbyggerstein. Gulvstående toalett er montert. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte. Hulltaking fra tilstøtende rom avdekket ingen unormale forhold bak dusjsonen.

STUE

Romslig stue med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Her har du god plass til å innrede med stor sofagruppe med tilhørende møblement, spisebord og annet ønsket inventar.

SOVEROM x 3

I andre etasje er det fire soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement.

U. etg:

ENTRÉ

Underetasjen har egen inngang med entré som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

KJØKKEN

Kjøkken i underetasjen fra 2017 med kjøkkenøy i delvis åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter og laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og blandebatteri. Det er fliser over benk og downlights i himling. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Ventilator er integrert i skap over koketopp med avtrekk ut.

STUE

Romslig stue med plass til stor sofagruppe, TV med tilhørende møblement, spisegruppe og annet ønsket inventar. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en lys og åpen romfølelse.

BAD

Badet i underetasjen ble overflateoppusset i 2017 (flis på flis), utført som egeninnsats. Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen omfatter servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Det er montert vegghengt toalett med innebygget susterne, frittstående dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte. Fuktmåling via åpning i vegg og gulv ved stoppekran og stakeluke viste ingen unormale forhold på befaringstidspunktet.

TEKNISK ROM

Teknisk rom i underetasjen har plastsluk i gulv av ukjent alder. Gulvet er i betong, og veggene består av mur og gips. Rommet inneholder varmtvannsbereder og hovedstoppekran for vanninntak. Hulltaking er ikke utført grunnet begrenset fysisk tilgang som følge av tiliggende konstruksjoner.

SOVEROM

Romslig soverom med tilhørende bod/garderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket inventar.

SOVEROM

Rommet var opprinnelig matrom, men brukes i dag som soverom. Det er ikke godkjent som oppholdsrom. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement.

Innvendige overflater:

Overflater i 2.etasje består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Gulv: Laminat

Vegger: Tapet og trepanel.

Himlinger: Trepanel

Overflater i 1.etasje består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Gulv: Flislagt vindfang, gang, kjøkken, spisestue og stue. Laminat på soverom.

Vegger: Malte gipsplater.

Himlinger: Malte gipsplater med downlights i enkelte rom.

Overflater i underetasjen består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Gulv: Flislagt entré og gang.

Vegger: Malte gipsplater.

Himlinger: Malte gipsplater med downlights i enkelte rom

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 322 m²

BRA - b: 15 m²
BRA totalt: 337 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 115 m² Entré/gang, bad, teknisk rom m/sluk, bod/garderobe, kjøkken, stue, trapperom og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 132 m² Vindfang, trapperom, entré, bad, hall, spisestue, stue, kjøkken, bod/garderobe og 2 soverom

BRA-b: 15 m² Innglasset hagestue

2. etasje

BRA-i: 75 m² Entré/gang, bad, kjøkken, bod, trapperom, kneloft og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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.

Arealet i boligen er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av romutforming, innredning og bygningskonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 80 388,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Restavfall 140 liter: kr 3347,50

Fast gebyr vann bolig (15% mva): kr 1183,00

Fast gebyr avløp bolig (15% mva): kr 1665,00

Vanngebyr etter bruksareal (15% mva): kr 27261,62

Avløpsgebyr etter bruksareal (15% mva): kr 46931,04

Prognose for 2026: kr 80.388,16

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.

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 830,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatteseddelen viser hvor mye du skal betale i eiendomsskatt for eiendommen din i 2026 og er kun informasjon.

Eiendomsskatten faktureres i to terminer og forfallsdato er 1. juni og 1. november.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 3 387 193,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 11 267 418,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 9 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 249 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 268 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 10 258 740,- (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:

3205/79/65/3:

06.09.1960 - Dokumentnr: 2639 - Erklæring/avtale

Plikt til opparbeidelse av gate og kloakk når kommunen forlanger det.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2017 - Dokumentnr: 446366 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1616445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:79 Bnr:65 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 159428 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:79 Bnr:65 Snr:3

GRUNNBOKSDATO
04.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport av Øivin Brækkan.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, harsamarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester iforbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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
18.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no
Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	18 990,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 990,-	(inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr	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 markeds pakke 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.

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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig 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.

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

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 deknings salg 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
Egenerklæring
Kommunale avgifter
Offentlige forhold
Nabolagsrapport
Energiattest
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

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.

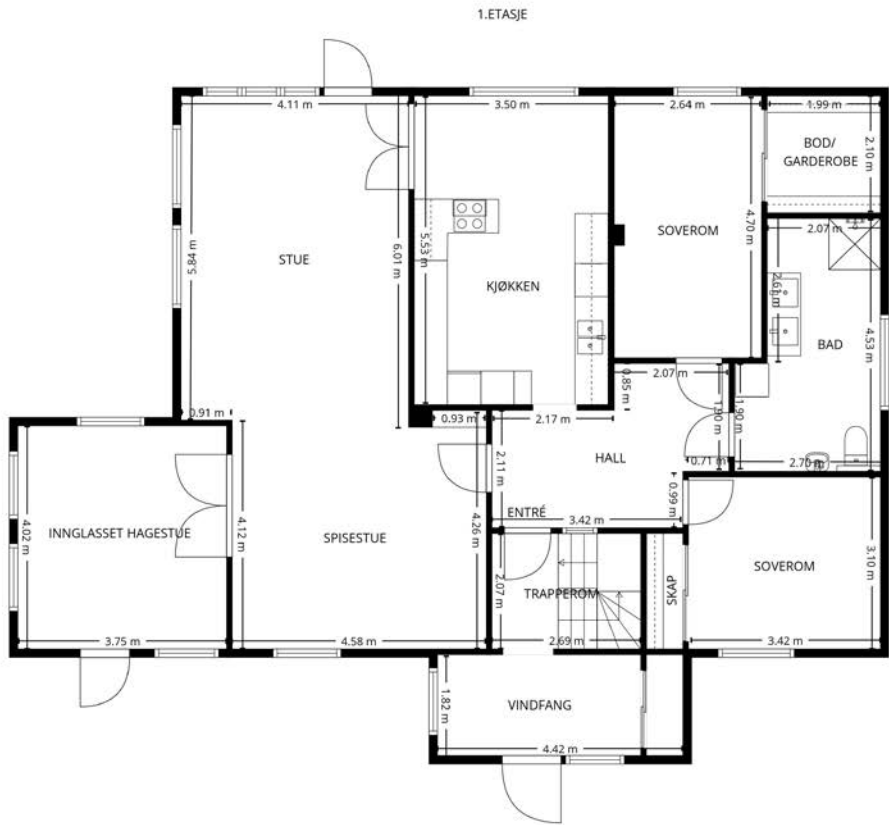
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

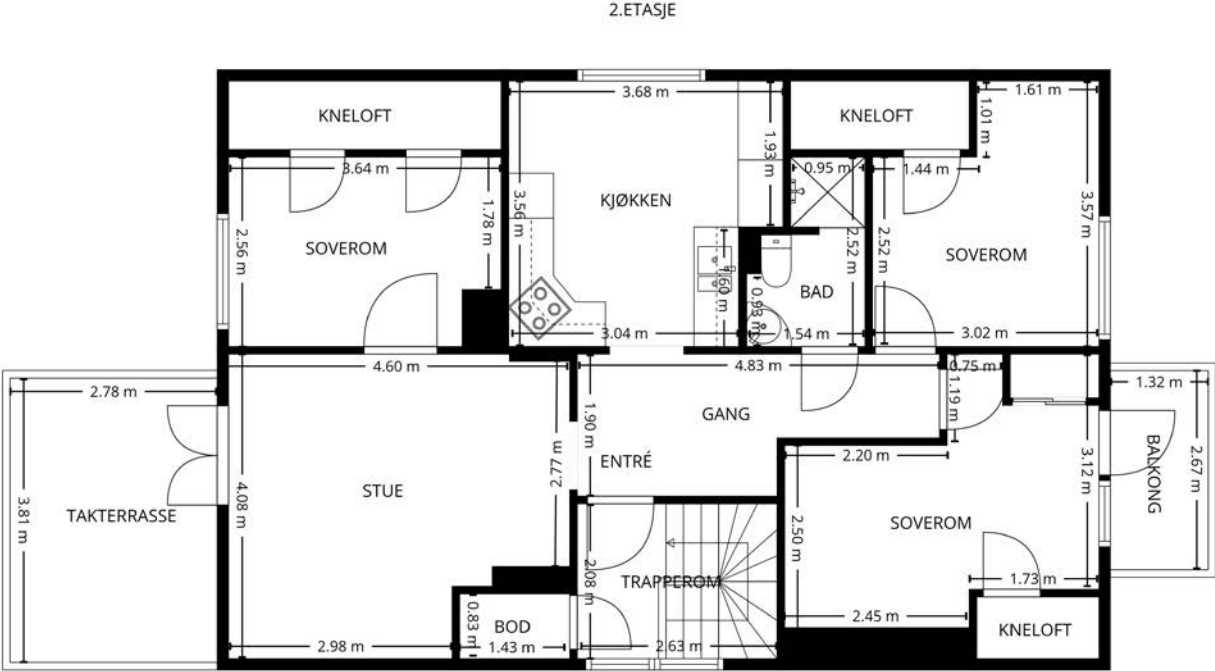
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning

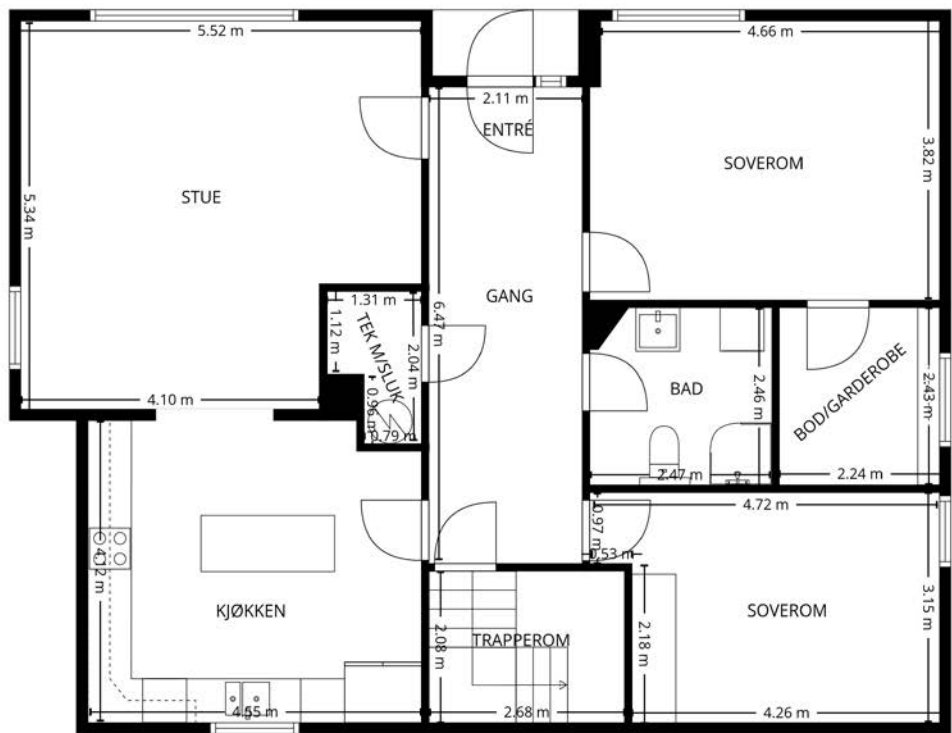


Plantegning



Plantegning

UNDERETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



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

STATSRÅD IHLENS VEI 60

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Kommunale avgifter

Offentlige forhold

Nabolagsrapport

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Statsråd Ihlens vei 60, 1465
STRØMMEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 79, bnr. 65, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21049-1858

Referansenummer: MS1699

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust 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

Eiendommen omfatter en enebolig som er ombygd til tre boenheter (ikke godkjent), fordelt over tre plan, med et samlet bruksareal (BRA-I) på 322 m². Bygningen er opprinnelig oppført i 1962 og senere ombygd og renoveret i 2017.

Planløsning:

2. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, bod, felles trapperom, stue, tre soverom og kneloft.
1. etasje: Felles vindfang, felles trapperom, entré, bad, hall, spisestue, stue, bod/garderobe, kjøkken, to soverom samt innglasset hagestue.
Underetasje: Entré/gang, bad, teknisk rom med sluk, bod/garderobe, kjøkken, stue, to soverom samt felles trapperom.

Innglasset hagestue:

Hagestuen ble ombygd i 2017 og fremstår i dag som et fullisolert rom med isolerglassvinduer, gipskledde vegger, himling med downlights samt laminatgulv med varmemefolie.

Takterrasse og balkong:

Fra stuen i 2. etasje er det adkomst til en vestvendt takterrasse på 14 m², og fra soverom mot syd en balkong på 3,60 m².

Kjøkken i 2. etasje fra 2007:

Innredningen har profilerte trefronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benk, og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn samt oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er veggmontert over platetoppen med kullfilterfunksjon.

Kjøkken i 1. etasje fra 2017:

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benk, og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilator er fritthengende over platetoppen med avtrekk ut.

Kjøkken i underetasjen med kjøkkenøy i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen fra 2017:

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benken, og det er downlights i taket. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

Bad i 2. etasje av eldre dato, oppført før 1997 (TG3):

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er plassert i enden av rommet og

avgrenset med vegg av glassbyggerstein. Videre er det montert gulvstående toalett.

Badet i 1. etasje er overflateoppusset med flis på flis i 2017 (TG3):

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med sluk i plast og dusjdører i herdet glass. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne, bidet, samt opplegg for vaskemaskin.

Badet i underetasjen er overflateoppusset med flis på flis i 2017 (TG3):

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Det montert vegghengt toalett med innebygget susterne og et frittstående dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom (TG3):

Teknisk rom i underetasjen har plastsluk i gulv av ukjent alder. Gulvet er utført med betongdekke, og veggene består av mur og gips. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder samt hovedstoppekran for vanninntaket.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i både kobber og plast, med varierende alder og tilstand. Ventilasjonen er i hovedsak naturlig, med tilluft via vindus- og veggventiler. Oppvarming skjer ved hjelp av varmekabler i flere rom, luft-til-luft varmepumpe samt elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende. På teknisk rom i underetasjen er det installert en varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2024. Det er ettermontert solcelleanlegg på taket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt nærmere opplysninger om anleggets alder, utførelse, kapasitet eller tilkobling. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom i 1. og 2. etasje. Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder og tilstand. Det ble ved befaring registrert utvendig påfyllingsrør ved fasade/terreng, noe som indikerer at eiendommen tidligere kan ha hatt nedgravd eller innvendig oljetank for fyringsolje.

HMS:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende retningslinjer, herunder langtidsmåling over minimum 2 måneder i vinterhalvåret. Målingen bør utføres i representative oppholdsrom. Dersom måleresultatet overstiger tiltaksgrensen, må egnede radonreduserende tiltak gjennomføres, etterfulgt av kontrollmåling. Dokumentasjon på utført måling og eventuelle tiltak bør foreligge og kunne fremvises ved utleie. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann og øke personsikkerheten. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade. Det bør monteres

Beskrivelse av eiendommen

håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Rekkverkshøydene i innvendige trapper bør utbedres til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Om tomten:

Tomten er opparbeidet med adkomstareal i grus/asfalt frem til boligen, med tilhørende carport/overbygget parkeringsplass integrert mot bygningen. Terrengtet rundt boligen er hovedsakelig svakt skrånende, med naturlige høydeforskjeller og partier med fjell i dagen. Utearealene fremstår som enkle og funksjonelle, med begrenset opparbeidet plen og noe naturlig vegetasjon, herunder større trær og busker i randsonene. Tomten oppleves som relativt åpen, samtidig som vegetasjon bidrar til skjerming.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og solcellepaneler av ukjent alder. Besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder. Nedløp er stedvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med takoppløft, hvor takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre med bordtak som undertak fra byggeåret. I deler av loftet er det plankegulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er i tillegg flere kneloft som er kledd med tapet.

Inngangspartiet var opprinnelig et takutstikk med saltak, tekket med stål-/aluminiumsplater og uten vegger. I 2017 ble inngangspartiet ombygd og fremstår i dag som en integrert del av boligen.

I 2. etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998. Enkelte vinduer er av nyere dato, men årstallet kunne ikke bekreftes mellom glassene.

I 1. etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2017. I hagestuen er det 3-lags vinduer fra 2013.

I underetasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2017.

I 2. etasje er det etablert en malt ytterdør samt to balkongdører i tre med 2-lags glass, som gir adkomst til takterrasse og balkong. Dørene er fra 1998.

1.etasje har en malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås av ukjent alder. Det er etablert 2 balkongdører hvorav den ene gir adkomst til hagestuen og den andre leder ut til hagen. Begge dørene er av eldre dato.

Underetasjen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeår, samt en innvendig ytterdør som gir adkomst til trapperom fra 2017.

Fra stuen i 2. etasje er det adkomst til en vestvendt takterrasse på 14 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon, med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke. Videre er det oppført en balkong i stål og trekonstruksjon på 3,60 m², med trykkimpregnerte terrassebord på dekket og et rekkverk i malt trevirke. Balkongen har adkomst fra soverom mot syd.

Til høyre for inngangspartiet i underetasjen er det oppført en carport med pulttak, tekket med stål- eller aluminiumsplater, og undertaket består av OSB-plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 2.etasje består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Laminat
- Vegger: Tapet og trepanel.
- Himlinger: Trepanel

Overflater i 1.etasje består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt vindfang, gang, kjøkken, spisestue og stue. Laminat på soverom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater med downlights i enkelte rom.

Overflater i underetasjen består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og gang.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater med downlights i enkelte rom.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført i betongelementer og trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm

Beskrivelse av eiendommen

høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.

Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret. Det var ikke tilkoblet ildsteder til pipen på befaring.

Underetasjen ligger delvis under terreng, og veggene er utlektet fra grunnmuren. Det er utført hulltaking under vindu med lysgrav på soverom mot sørøst, samt fuktmåling via inspeksjonsluke for vann på soverom, hvor det påvises unormale forhold.

Boligen har en innvendig trapp i tre og betong mellom etasjene, med flislagte trappetrinn fra byggeåret

Boligen er utstyrt med slette dører i trefinér fra byggeåret, profilerte finerdører, samt en dør med glassfelt fra 2017.

Hagestuen ble ombygd i 2017 og fremstår i dag som et fullisolert rom med isolerglassvinduer, gipskledde vegger, himling med downlights samt laminatgulv med varmefolie.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje av eldre dato, oppført før 1997.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er utført med trepanel og fliser. Innredningen består av en plassbygd servantløsning med laminat toppplate og nedfelt servant i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt ekstra dusjslange tilkoblet blandebatteriet. Det er etablert åpne hyller under servanten, i tillegg til speilskap og veggmontert skap. Dusjonen er plassert i enden av rommet og avgrenset med vegg av glassbyggerstein. Videre er det montert gulvstående toalett. Ventilasjon ivaretas via elektrisk avtrekksvifte for våtrom. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Badet i 1. etasje er overflateoppusset med flis på flis i 2017, utført som egeninnsats.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater med taklampe. Innredningen består av en dobbel servantseksjon med tilhørende blandebatterier, skuffer og speil med integrert belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget systerne, bidet, samt opplegg for vaskemaskin. Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med sluk i plast og dusjdører i herdet glass. Ventilasjonen i rommet ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte. Et stort vindu på langveggen slipper inn godt med naturlig lys. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, hvor det ble påvist høyt fukttinnhold i bunnsvillen.

Badet i underetasjen er overflateoppusset med flis på flis i 2017, utført som egeninnsats.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget systerne og et frittstående dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen i rommet ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte. Det er utført fuktmåling via åpning i vegg og gulv med tilgang til stoppekran og stakeluke, uten at det ble påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

Teknisk rom i underetasjen har plastsluk i gulv av ukjent alder. Gulvet er utført med betongdekke, og veggene består av mur og gips. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder samt hovedstoppekrane for vanninntaket. Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen med kjøkkenøy i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen fra 2017.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benken, og det er downlights i taket. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje fra 2017.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benk, og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilator er frithengende over platetoppen med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje fra 2007.

Innredningen har profilerte trefronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benk, og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn samt oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er veggmontert over platetoppen med kullfilterfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand, samt nyere vannledninger i plast (rør-i-rør) fra 2017. Stoppekrane og vannmåler er plassert i underetasjen.

Boligen har avløpsrør i støpejern og plast av varierende alder og tilstand. Det observeres en utilgjengelig stakeluke på badet i underetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har periodisk avtrekk og tilluft gjennom vindus- og veggventiler.

Boligens oppvarming består av varmekabler i flere rom, luft-til-luft varmepumpe, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På teknisk rom i underetasjen er det plassert en 300 liters varmtvannsbereder fra 2024.

Det er ettermontert solcelleanlegg på taket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt nærmere opplysninger om anleggets alder, utførelse, kapasitet eller tilkobling.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom 1 og 2.etasje.

*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. Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuksikring og drenering fra byggeår.

Grunnmur i Y-tong/betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger i et skrånede terreng.

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det ble ved befaring påvist utvendig påfyllingsrør ved fasade/terreng, hvilket indikerer at eiendommen tidligere kan ha hatt nedgravd eller innvendig oljetank for fyringsolje.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

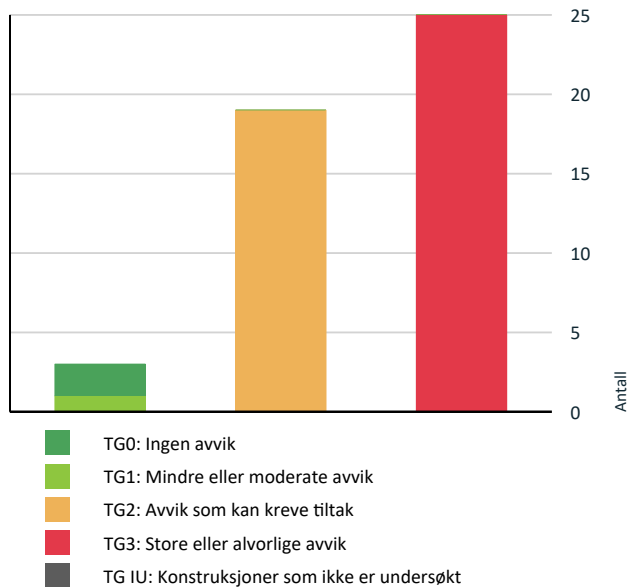
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

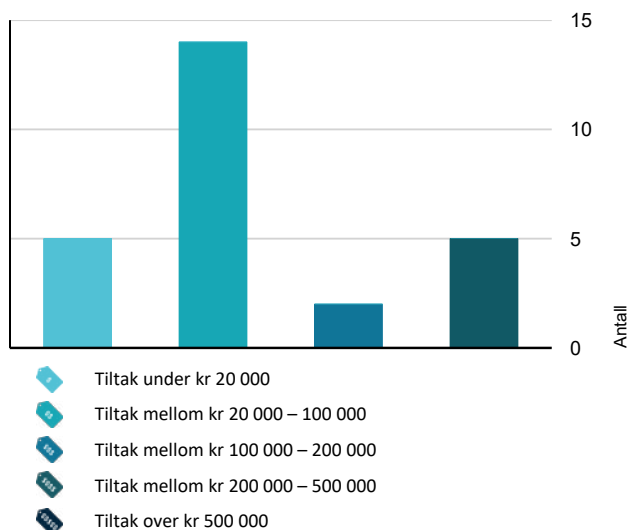
Underetasjen er ombygd i avvik fra opprinnelige byggetegninger. Tidligere rominndeling besto av disponible rom, matrom, fyrrom, vaskerom og tørkerom. Dagens planløsning i underetasjen omfatter stue, to soverom, bod/garderobe, kjøkken samt entré/gang. I 1. etasje er badet utvidet, det er etablert innglasset hagestue, og vegger er flyttet med påfølgende endret rominndeling. I 2. etasje er badet utvidet. Boligen fremstår i dag med separate boenheter i hver etasje, med felles inngang og trapperom. Utførte tiltak vurderes som søknadspliktige og vil utløse krav om byggesøknad og bruksendring. Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, anses som søknadspliktig bruksendring også der det ikke er utført fysiske bygningsmessige endringer. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at arbeidene i hovedsak er utført ved egeninnsats/dugnad, uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er gjennomført tiltak på balkong, vinterhage, inngangsparti og fasade. Hagestue og inngangspartiet er bygget inn, og etterisolert i vegger og tak. Videre er det utført fasadeendringer samt planmessige ombygginger i 1. etasje og underetasjen. I 1. etasje er tidligere barnerom omdisponert til bod/garderobe. Kjøkkenet er utvidet med spise plass, og det er etablert dobbeltdør mellom kjøkken og stue. I underetasjen er det etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken. Tidligere peisrom og et større soverom er omgjort til stue med åpen kjøkkenløsning, og ny kjøkkeninnredning er montert i tidligere peisrom. Deler av teknisk rom er tatt i bruk for å oppnå en mer åpen planløsning. Tidligere vaskerom er omdisponert til walk-in-closet tilknyttet hovedsoverom, og tidligere bod er innredet som soverom/barnerom. Det er opplyst at de utførte endringene ikke er omsøkt eller godkjent av offentlig myndighet.

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og vindskier.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Fra balkongen ble det påvist råteskader i undertak på gesims.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Tilbygg (Vindfang)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en grundig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og kvalitet.
- Det er observert arbeider som ikke er utført fagmessig.
- Det er påvist manglende lufting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer - 1.etasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer med manglende vannbrett, over og under vindu.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punkterte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer - Underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt- og/eller råteskader.
- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer og utvendige beslagsløsninger på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist lokale råteskader på balkongdørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører - Underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ytterdøren viser tegn til elde og slitasje. Vinduet i døren er punktert, og døren er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er observert skade i nedre del av ytterdøren som gir adgang til trapperommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takterrassen ligger over innredet hagestue, og det er usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbyggingen. Membran/tettesjikt på terrassen er av ukjent type og tilstand, noe som medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader.
- Det er observert manglende vedlikehold og råteskader i rekkverk på både terrasse og balkong.
- Balkonger og terrasse var snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av disse forholdene. Dette skyldes værforholdene på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Carport

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Taktekking er snødekt, og derfor ikke nærmere vurdert.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Yttertaket har nedbøying.
- Undertaket er misfarget.
- Arbeider er ikke fagmessig utført.
- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med utettheter, fuktinnslag og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater - 1. etasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overflatene viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk, skader og merker.
- Det er observert sprukne fliser, fliser med bom samt sprekker i fuger i de fleste rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Overflater - Underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist høy slitasje og synlige skader på overflater.
- Det observeres bom i fliser og sprekker i fuger.
- Det registreres merkbare svanker og bulninger, samt store sprekker i laminatgulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det registreres kraftige nedbøyninger/skjevheter i stue underetasje.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget, pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå (24,5 vektprosent), og synlige skader i treverket fra inspeksjonsluken. Til sammenligning ligger den kritiske grensen for treverk på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.
- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med fuktinnslag og fuktproblematikk i underetasjen.
- Eier opplyser om at det er gjennomført forebyggende behandling mot sopp, råte og skadedyr ved bruk av egnet middel, herunder produkter levert av Rentokil, for å redusere risikoen for angrep.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dørene har stedvis høy bruksslitasje, inkludert skader på overflater og slitasje på beslag.
- Baderomsdørene har fuktskader i nedre del av dørbladet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Innglasset hagestue

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.
- Konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med utettheter, fuktinnslag og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Solcellepaneler

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved befaring ble det ikke registrert egen kurs eller tydelig oppføring av solcelleanlegget i kursfortegnelsen i sikringsskapet.
- Eier har ikke gitt noen beskrivelse av anlegget.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring knyttet til installasjonen av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet
- Dreneringen har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er etablert to sluk i rommet, begge i plast, hvorav hovedsluket er plassert utenfor dusjsonen og et hjelpesluk i dusjsonen. Det er antydninger til en slukmansjett under klemringen i hovedsluket, men denne ligger ikke tilfredsstillende klemt mot sluket. Under servanten er det trukket vannrør gjennom etasjeskillet med ufagmessig utførelse og utette gjennomføringer. På gulv observeres det bom i fliser og sprekker i fuger. Med bakgrunn i alder og påviste avvik må man forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

I dusjsonen er det trukket vannrør i kobber gjennom etasjeskillet med ufagmessig utførelse og utette gjennomføringer. På gulvet observeres det bom i fliser og sprekker i fuger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sluket i rommet er av støpejern og mangler tilfredsstillende tettesjikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen rundt sluket. Det observeres i tillegg en løs flis i gulvet som gir adkomst til en stoppekran.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Teknisk rom m/sluk > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er observert skader i betongen samt manglende tettesjikt i gulvkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fukt- og lekkasjer, og rommet tilfredsstiller ikke kravene som stilles til våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Teknisk rom m/sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er foretatt fuktsøk i området rundt sluk ved bruk av Protimeter MMS2. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i dette området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det påvises manglende funksjon av avtrekket. Avtrekkskanalen er klemt sammen inne i veggen, noe som forårsaker at luften ikke trekkes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- 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.
- Det observeres korrosjon og manglende vedlikehold på tekking og beslag ved takfot.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det påvises korrosjon og deformasjon i renner og nedløp.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fra loft er det påvist indikasjoner på punktering av dampspærre, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er lagt tett opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen.
- Det er registrert istapper fra taket i vinterhalvåret.
- Det er observert misfarging og fuktmerker i undertaket, takstoler og rundt gjennomføringer.
- Det registreres isdannelse på gavlvegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Dører - 1.etasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdøren tar i karm.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist høy slitasje og synlige skader på overflater.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist fliser med bom samt sprekker i fugene på trappen.
- Trappene bærer preg av elde og slitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.
- Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det er observert tegn til kondensering på rørene, noe som kan skyldes høy fuktighet i omgivelsene og temperaturskjeller mellom rør og romluft.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsrør.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fra loftet er det registrert en ventilasjonskanal produsert av eternitt.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det foreligger ingen opplysninger om funksjonen til varmekablene, alder på varmepumpen eller når det sist ble utført service.
- Varmepumpen avgir en høy, skurrende lyd og bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Terrengtet har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

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

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

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

Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter om oljetank fortsatt er til stede, eller om den er forskriftsmessig sanert og fjernet. Det er ikke observert synlige lekkasjer, lukt eller tegn til forurensning i forbindelse med påfyllingsrøret på befaringstidspunktet. Uten ytterligere undersøkelser kan det imidlertid ikke utelukkes at oljetank fortsatt finnes i grunnen eller at det foreligger risiko for tidligere lekkasje. Nedgravde oljetanker kan medføre miljørisiko og økonomisk ansvar for eier dersom de ikke er fjernet eller sanert i henhold til gjeldende regelverk. Eventuell restforurensning kan medføre betydelige kostnader.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist høy slitasje på overflater, samt skader i trevirke og svelling i benkeskap.
- Det er i tillegg registrert bom i fliser og sprekker i fuger.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er skjevt montert på veggen og har tydelige slitasje.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist skader i benkeplaten samt svelling i dører.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Arbeidet med flisene fremstår som uferdig, og enkelte utførelser og lister må justeres og festes.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det foreligger ingen dokumentert radonmåling for boligen/utleieenheten. For utleieboliger stiller strålevernforskriften krav om at radonnivået skal være målt og dokumentert, og at nivået skal være så lavt som praktisk mulig og ikke overstige 200Bq.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	300 liters varmtvannsbereder	
	Oppgradering/modernisering/ombygging	I perioden 2017–2026 er det gjennomført omfattende arbeider på eiendommen. Inngangspartiet er bygget inn, og det er etablert flislagte gulv med varmekabler i flere rom. Det er utført nye og utvidede kjøkkenløsninger i underetasje og 1. etasje, samt modernisering av kjøkken i 2. etasje. Videre er bad i 1. etasje og underetasje overflateoppusset med flis på flis. Badet i underetasjen var opprinnelig et større vaskerom, men er senere ombygget til et mindre bad for å muliggjøre etablering av garderobeløsning tilknyttet tilstøtende soverom. Hagestuen er ombygd og fremstår i dag som et fullisolert rom med isolerglassvinduer, gipskledde vegger og himling samt laminatgulv med varmekabler. Jamfør ytterligere beskrivelse under "lovlighet" i rapporten. Arbeidene er opplyst utført ved egeninnsats, samt at tiltakene ikke er omsøkt eller godkjent av offentlig myndighet.
2017	Veggkonstruksjon	Det er montert nye vinduer og dører. Vinterhagen har fått nytt panel, og ytterkleddning ved tidligere balkong er fornyet.
2017	Vinduer	
2017	Innglasset hagestue	Hagestuen ble ombygd i 2023 og fremstår i dag som et fullisolert rom
2017	Bad	Bad i underetasje og 1. etasje er overflateoppusset.
2017	Kjøkken	Oppgradert kjøkken i underetasje og 1. etasje.
2017	Luft til luft varmepumpe	
	Solcelleanlegg	Det er ettermontert solcelleanlegg på taket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt nærmere opplysninger om anleggets alder, utførelse, kapasitet eller tilkobling.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og solcellepaneler av ukjent alder. Besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
 - Det observeres korrosjon og manglende vedlikehold på teking og beslag ved takfot.
 - Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takteking, undertak og beslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedringer. Korrosjon og manglende vedlikehold på teking og beslag bør utbedres for å forhindre lekkasjer og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner. Utvendige beslagsløsninger må utføres fagmessig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder. Nedløp er stedvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under teking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrenner har punktvis lekkasjer.
 - Det påvises korrosjon og deformasjon i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Punktvis lekkasjer, korrosjon og deformasjon i takrenner og nedløp bør utbedres for å sikre god vannavrenning og redusere risiko for vanninntrengning og følgeskader. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskifting eller omfattende vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og økt vedlikeholdskostnad.



Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og vindskier.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Fra balkongen ble det påvist råteskader i undertak på gesims.
 - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

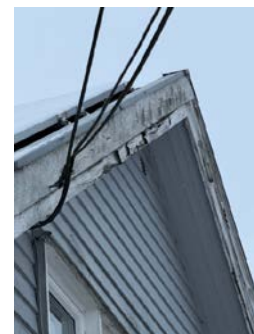
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av råteskadet bordkledning, vindskier og undertak på gesims for å hindre videre nedbrytning og sikre konstruksjonens levetid. Værslitt og oppsprukket trevirke bør overflatebehandles og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å forebygge fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Musebånd bør monteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeomfanget før man kan sette et endelig kostnadsestimat for utbedring

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med takoppløft, hvor takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre med bordtak som undertak fra byggeåret. I deler av loftet er det plankegulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er i tillegg flere kneloft som er kledd med tapet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktaginger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fra loft er det påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen.
 - Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er lagt tett opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen.
 - Det er registrert istapper fra taket i vinterhalvåret.
 - Det er observert misfarging og fuktmerker i undertaket, takstoler og rundt gjennomføringer.
 - Det registreres isdannelser på gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres punktering i dampspennen for å sikre tilstrekkelig fuktsperre og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, og isolasjonen bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og undertak. Dette vil redusere risikoen for kondens, mugg- og råteskader. Tiltak bør iverksettes for å hindre istapper og isdannelser, da dette kan indikere varmetap og utilstrekkelig lufting, noe som kan føre til ytterligere skader på tak og fasade. Misfarging og fuktmerker på undertak, takstoler og rundt gjennomføringer bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre utvikling av råte og sopp. Isdannelser på gavlvegger bør følges opp, da dette kan være tegn på kuldebroer eller utilstrekkelig isolasjon, noe som kan føre til økte varmetap og fuktskader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeomfanget før man kan sette et endelig kostnadsestimat for utbedring

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Tilbygg (Vindfang)

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Inngangspartiet var opprinnelig et takutstikk med saltak, teknet med stål-/aluminiumsplater og uten vegger. I 2017 ble inngangspartiet ombygget og fremstår i dag som en integrert del av boligen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktagninger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en grundig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
 - Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og kvalitet.
 - Det er observert arbeider som ikke er utført fagmessig.
 - Det er påvist manglende lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen for å redusere usikkerhet om oppbygning og kvalitet. Fagmessig utbedring av påviste feil og mangler bør utføres for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid. Lufting må etableres for å hindre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og feil utførelse er økt risiko for skjulte skader, redusert konstruksjonssikkerhet og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeomfanget før man kan sette et endelig kostnadsestimat for utbedring

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

I 2. etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998. Enkelte vinduer er av nyere dato, men året kunne ikke bekreftes mellom glassene.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med råteskader og slitte karmar for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak for å bedre ventilasjonen i rom med kondensering bør vurderes, for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - 1.etasje

I 1. etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2017. I hagestuen er det 3-lags vinduer fra 2013.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer med manglende vannbrett, over og under vindu.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punkterte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Det anbefales å utbedre innsetningsdetaljene rundt vinduene slik at tetting, luft- og fuktsikring utføres i tråd med byggeteknisk praksis for oppføringstidspunktet. Der vannbrett mangler, bør dette ettermonteres både over og under vinduene for å redusere risiko for fuktinntrengning i karm og tilstøtende veggkonstruksjon. Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Punkterte glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade på vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer - Underetasje

I underetasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2017.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt- og/eller råteskader.
- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert avvik ved innsetningsdetaljer og utvendige beslagsløsninger på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og ytterligere skade. Vinduer med fukt- og råteskader må utbedres eller byttes for å unngå forverring av skadene og redusert levetid på vinduene. Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre inntrengning av fukt og påfølgende råteskader. Det anbefales å utbedre innsetningsdetaljer og utvendige beslagsløsninger på berørte vinduer for å sikre tilfredsstillende tetting og fuktsikring. Utbedringen bør omfatte kontroll og korrekt utførelse av beslag, tettesjikt og tilslutninger mellom vinduskarm og veggkonstruksjon, slik at vann ledes bort fra konstruksjonen og risiko for fuktinntrengning reduseres. Arbeidene bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Tilstandsrapport

I 2. etasje er det etablert en malt ytterdør samt to balkongdører i tre med 2-lags glass, som gir adgang til takterrasse og balkong. Dørene er fra 1998.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist lokale råteskader på balkongdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmene og dørblad med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og ytterligere råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører - 1. etasje

1. etasje har en malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås av ukjent alder. Det er etablert 2 balkongdører hvorav den ene gir adgang til hagestuen og den andre leder ut til hagen. Begge dørene er av eldre dato.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Ytterdøren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader som følge av fuktinntrengning. Ytterdøren bør i tillegg justeres slik at den ikke tar i karm, for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

TG 3 Dører - Underetasje

Underetasjen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeår, samt en innvendig ytterdør som gir adgang til trapperom fra 2017.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterdøren viser tegn til elde og slitasje. Vinduet i døren er punktert, og døren er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er observert skade i nedre del av ytterdøren som gir adgang til trapperommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje og varmetap. Punktert glass bør byttes for å unngå kondens og redusert isolasjonsevne. Skade i nedre del av døren til trapperommet bør repareres for å hindre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i 2. etasje er det adgang til en vestvendt takterrasse på 14 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon, med trykimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke. Videre er det oppført en balkong i stål og trekonstruksjon på 3,60 m², med trykimpregnerte terrassebord på dekket og et rekkverk i malt trevirke. Balkongen har adgang fra soverom mot syd.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plattning eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrengning. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

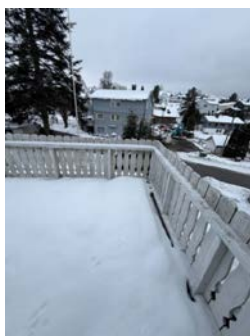
- Takterrassen ligger over innredet hagestue, og det er usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbyggingen. Membran/tettesjikt på terrassen er av ukjent type og tilstand, noe som medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader.
- Det er observert manglende vedlikehold og råteskader i rekkverk på både terrasse og balkong.
- Balkonger og terrasse var snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av disse forholdene. Dette skyldes værforholdene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke oppbygging og tilstand på membran/tettesjikt, samt eventuelt fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Råteskader og manglende vedlikehold på rekkverk må utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Ny vurdering av balkonger og terrasse bør foretas når forholdene tillater det, for å få en fullstendig tilstandsvurdering og avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende vurdering på grunn av snødekte medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for uoppdagede skader. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeområdet før man kan sette et endelig kostnadsestimat for utbedring

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Carport

Til høyre for inngangspartiet i underetasjen er det oppført en carport med pulttak, tekket med stål- eller aluminiumsplater, og undertaket består av OSB-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Takteking er snødekt, og derfor ikke nærmere vurdert.
- Takvinkelen er for liten til denne typen teking.
- Yttertaket har nedbøying.
- Undertaket er misfarget.
- Arbeider er ikke fagmessig utført.
- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med utettheter, fuktinnslag og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av takteking og undertak når snøen er borte, for å avdekke hele skadeområdet. Takvinkelen bør utbedres slik at den samsvarer med kravene for valgt tekkemateriale, for å redusere risiko for vanninntrenging og lekkasjer. Nedbøying i yttertaket bør undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes, da dette kan føre til ytterligere konstruksjonsskader. Misfarging av undertaket bør undersøkes for å avdekke mulig fuktskade eller sopp, noe som kan svekke materialenes holdbarhet. Arbeider som ikke er fagmessig utført bør utbedres av kvalifisert fagpersonell, for å sikre konstruksjonens levetid og redusere risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 2.etasje består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Laminat
- Vegger: Tapet og trepanel.
- Himlinger: Trepanel

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høy slitasje og synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og mulig forverring av skader over tid.

TG 3 Overflater - 1.etasje

Tilstandsrapport

Overflater i 1. etasje består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt vindfang, gang, kjøkken, spisestue og stue. Laminat på soverom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater med downlights i enkelte rom.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflatene viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk, skader og merker.
 - Det er observert sprukne fliser, fliser med bom samt sprekker i fuger i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er skader, hakk eller sprekker, samt der det er bom under fliser. Konsekvensen av slike avvik er redusert beskyttelse mot fukt, økt risiko for videre forringelse, samt at fliser kan løsne eller sprekke ytterligere. Dette kan også påvirke både funksjon og estetikk i rommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 3 Overflater - Underetasje

Overflater i underetasjen består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og gang.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater med downlights i enkelte rom.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist høy slitasje og synlige skader på overflater.
- Det observeres bom i fliser og sprekker i fuger.
- Det registreres merkbare svanker og bulninger, samt store sprekker i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med høy slitasje og synlige skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk. Bom i fliser og sprekker i fuger bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon. Svanker, bulninger og store sprekker i laminatgulvet bør utbedres eller gulvet bør skiftes for å unngå ytterligere forringelse, redusert brukskomfort og potensiell skade på undergulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført i betongelementer og trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.
1.etasje: Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet.
Underetasje: Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det registreres kraftige nedbøyninger/skjevheter i stue underetasje.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de kraftige nedbøyningene og skjevhetene i gulvet, spesielt i stue underetasje. Utbedring bør vurderes for å hindre videre setninger eller skader på konstruksjonen, da slike avvik kan føre til redusert komfort, økt risiko for følgeskader som sprekker i vegger og gulv, samt mulig forringelse av byggets verdi.

Kostnadsestimatet i rapporten er kun knyttet til ytterligere undersøkelser. Eventuelle kostnader knyttet til utbedring vil tilkomme.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret. Det var ikke tilkoblet ildsteder til pipen på befaring.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mursteinpipe er tildekket/innebygget, pipevanger er ikke synlige.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det bør foretas nærmere undersøkelser av pipens tilstand før den tas i bruk. Konsekvensen av tildekket eller utilgjengelig pipe er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller konstruksjonsskader. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes rehabilitering eller ytterligere undersøkelser for å sikre at pipen fortsatt er trygg i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng, og veggene er utlektet fra grunnmuren. Det er utført hulltaking under vindu med lysgrav på soverom mot sørøst, samt fuktmåling via inspeksjonsluke for vann på soverom, hvor det påvises unormale forhold.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er konstatert høyt fuktnivå (24,5 vektprosent), og synlige skader i treverket fra inspeksjonsluken. Til sammenligning ligger den kritiske grensen for treverk på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.
 - Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med fuktinnslag og fuktproblematikk i underetasjen.
 - Eier opplyser om at det er gjennomført forebyggende behandling mot sopp, råte og skadedyr ved bruk av egnet middel, herunder produkter levert av Rentokil, for å redusere risikoen for angrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og redusere fuktnivået i konstruksjonen, for å unngå videre utvikling av råte, mugg og skader på bygningsmaterialer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå helsemessige problemer, redusert bokomfort og økte utbedringskostnader over tid. Flere av rommene i underetasjen var primært beregnet som boder og grovlag. Frem til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygget med minimal fuktsikring og isolasjon, og selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som kan føre til kapillært fuktoppsug fra grunnen. På bakgrunn av at eier er kjent med forholdene, at dreneringen er fra byggeåret, samt at samtlige rom i underetasjen er innredet, vurderes det å foreligge en betydelig risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonene. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å få avdekket hele skadeomfanget. Forebyggende tiltak mot sopp, råte og skadedyr bør følges opp ihht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukttinnhold: 13,1 vektprosent



Fukttinnhold: 24,5 vektprosent

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig trapp i tre og betong mellom etasjene, med flislagte trappetrinn fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fliser med bom samt sprekker i fugene på trappen.
- Trappene bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres fliser med bom og sprekker i fugene på trappen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for løse fliser, vanninntrengning og eventuelle fallskader. Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse.

TG 3 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med slette dører i trefinér fra byggeåret, profilerte finerdører, samt en dør med glassfelt fra 2017.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene har stedvis høy bruksslitasje, inkludert skader på overflater og slitasje på beslag.
- Baderomsdørene har fuktskader i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med høy bruksslitasje og skader på overflater samt beslag bør utbedres eller byttes for å sikre funksjon og estetikk. Fuktskader på baderomsdørene bør utbedres eller dørene byttes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Innglasset hagestue

Hagestuen ble ombygd i 2017 og fremstår i dag som et fullisoleret rom med isolerglassvinduer, gipskledde vegger, himling med downlights samt laminatgulv med varmemefolie.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.
- Konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
- Eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst å være kjent med utettheter, fuktinnslag og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på fagmessig utførelse for å redusere usikkerhet om kvaliteten på arbeidet. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser med destruktive inngrep i konstruksjonen for å avdekke eventuelle skader i konstruksjonen ettersom dette er et kjent problem for eier. Videre bør det gjennomføres jevnlig overvåking og kontroll av hagestuen for å avdekke eventuelle utettheter eller fuktproblemer, da dette kan føre til råte, mugg og redusert levetid på bygningsdelen. Kostnadsestimatet i rapporten er kun for ytterligere undersøkelser, eventuelle utbedringer må kostnadsberegnes etter at hele skadeomfanget er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2. etasje av eldre dato, oppført før 1997.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er utført med trepanel og fliser. Innredningen består av en plassbygd servantløsning med laminat toppplate og nedfelt servant i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt ekstra dusjslange tilkoblet blandebatteriet. Det er etablert åpne hyller under servanten, i tillegg til speilskap og veggmontert skap. Dusjsonen er plassert i enden av rommet og avgrenset med vegg av glassbyggerstein. Videre er det montert gulvstående toalett. Ventilasjon ivaretas via elektrisk avtrekksvifte for våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert to sluk i rommet, begge i plast, hvorav hovedsluket er plassert utenfor dusjsonen og et hjelpesluk i dusjsonen. Det er antydninger til en slukmansjett under klemringen i hovedsluket, men denne ligger ikke tilfredsstillende klemt mot sluket. Under servanten er det trukket vannrør gjennom etasjeskillet med ufagmessig utførelse og utette gjennomføringer. På gulv observeres det bom i fliser og sprekker i fuger. Med bakgrunn i alder og påviste avvik må man forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen og hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig slukmansjett og utette gjennomføringer øker risikoen for fukt- og vannskader, som kan føre til sopp- og råteskader i skjulte deler av bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet i 1. etasje er overflateoppusset med flis på flis i 2017, utført som egeninnsats.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater med taklampe. Innredningen består av en dobbel servantseksjon med tilhørende blandebatterier, skuffer og speil med integrert belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sistene, bidet, samt opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med sluk i plast og dusjdører i herdet glass. Ventilasjonen i rommet ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte. Et stort vindu på langveggen slipper inn godt med naturlig lys.

Vurdering av avvik:

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

I dusjsonen er det trukket vannrør i kobber gjennom etasjeskillet med ufagmessig utførelse og utette gjennomføringer. På gulvet observeres det bom i fliser og sprekker i fuger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, hvor det ble påvist høyt fuktinnhold i bunnsvillen.

Vurdering av avvik:

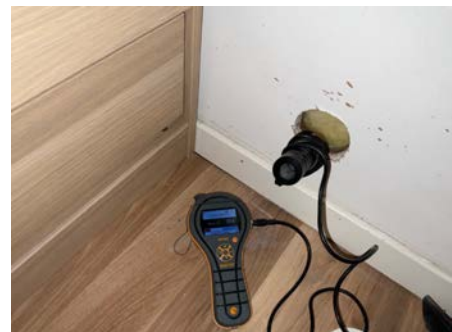
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skader. Konsekvensen av høyt fuktinnhold er økt risiko for sopp- og råteskader, samt svekkelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktinnhold: 33,6 vektprosent

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er overflateoppusset med flis på flis i 2017, utført som egeninnsats.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sistene og et frittstående dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen i rommet ivaretas via en elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Sluket i rommet er av støpejern og mangler tilfredsstillende tettesjikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen rundt sluket. Det observeres i tillegg en løs flis i gulvet som gir adgang til en stoppekran.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling via åpning i vegg og gulv med tilgang til stoppekran og stakeluke, uten at det ble påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM M/SLUK

TG 3 Generell

Teknisk rom i underetasjen har plastsluk i gulv av ukjent alder. Gulvet er utført med betongdekke, og veggene består av mur og gips. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereider samt hovedstoppekran for vanninntaket.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert skader i betongen samt manglende tettesjikt i gulvkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fukt- og lekkasjer, og rommet tilfredsstiller ikke kravene som stilles til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres nytt tettesjikt og utbedres skader i betongen for å sikre at gulvkonstruksjonen oppfyller dagens krav til våtrom. Manglende tettesjikt og skader i betongen medfører økt risiko for fukt- og vannskader, som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > TEKNISK ROM M/SLUK

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt fuktsøk i området rundt sluk ved bruk av Protimeter MMS2. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene rundt sluket. Forhøyet fukt kan over tid føre til skader som råte, sopp og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i 2. etasje fra 2007.

Innredningen har profilerte trefronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benk, og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn samt oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er veggmontert over platetoppen med kullfilterfunksjon.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist høy slitasje på overflater, samt skader i trevirke og svelling i benkeskap.
- Det er i tillegg registrert bom i fliser og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader og utskifting eller reparasjon av slitte overflater og svelling i benkeskap for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av fuktskader. Bom i fliser og sprekker i fuger bør utbedres for å unngå vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for fuktskader.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er skjevt montert på veggen og har tydelige slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør rettes opp og eventuelt byttes ut for å sikre korrekt funksjon og estetisk utseende. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert avtrekkseffekt, økt slitasje og mulig skade på vegg eller tilstøtende konstruksjoner.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i 1. etasje fra 2017.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benk, og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilator er fritthengende over platetoppen med avtrekk ut.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader i benkeplaten samt svelling i dører.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres skader i benkeplaten og svelling i dører for å forhindre ytterligere forringelse og mulig fuktskade. Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten, da dette er et krav for kjøkken av denne alder. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet under matlaging.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er fritthengende over platetoppen med avtrekk ut fra 2017

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasjen med kjøkkenøy i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen fra 2017.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er lagt fliser på vegg over benken, og det er downlights i taket. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøll/frysescap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Arbeidet med flisene fremstår som uferdig, og enkelte utførelser og lister må justeres og festes.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeid bør ferdigstilles, og utførelser og lister må justeres og festes for å sikre et funksjonelt og estetisk tilfredsstillende resultat. Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppdaget overoppheting eller tørrkoking. Lekkasjevarsler/lekkasjedeteksjon bør monteres ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader, da manglende lekkasjedeteksjon kan føre til uoppdagede lekkasjer og omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises manglende funksjon av avtrekket. Avtrekkskanalen er klemt sammen inne i vegg, noe som forårsaker at luften ikke trekkes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avtrekkskanalen bør utbedres slik at den ikke er klemt sammen, og funksjonen til kjøkkenventilatoren bør kontrolleres etter utbedring. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av mato og fukt, samt redusert brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand, samt nyere vannledninger i plast (rør-i-rør) fra 2017. Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
 - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.
 - Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
 - Det er observert tegn til kondensering på rørene, noe som kan skyldes høy fuktighet i omgivelsene og temperaturforskjeller mellom rør og romluft.

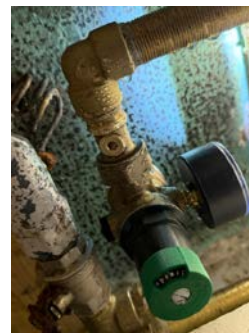
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres løsning for å lede eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk eller annen godkjent kompenserende løsning, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig og sikker vannforsyning, og for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer. Vannledninger som har passert mer enn halvparten av forventet brukstid bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting, da risikoen for lekkasjer og skader øker med alderen. Irr på rør bør fjernes og årsaken til korrosjonen utredes og utbedres, for å forhindre lekkasjer og ytterligere tæring på rørene. Vannrør som er utsatt for kulde må isoleres tilstrekkelig for å unngå frostskaider og påfølgende vannlekkasjer. Tiltak bør iverksettes for å redusere kondensering på rørene, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolere rørene, for å hindre fuktskader og korrosjon.



Bad 2.etasje



Stoppekran plassert i veggkonstruksjon på soverom i underetasjen.



Stoppekran er plassert i gulv på bad i underetasjen.

Tilstandsrapport



Stoppekran er plassert i vegg på bad i underetasjen.

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i støpejern og plast av varierende alder og tilstand. Det observeres en utilgjengelig stakeluke på badet i underetasjen.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsrør.
 - Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsrørene, spesielt med tanke på alder, rustskader og ufagmessig utførelse. Utskiftning eller utbedring av skadede og feilmonterte rør bør vurderes for å redusere risikoen for lekkasjer, tette rør og påfølgende fukt- og råteskader i bygningskonstruksjonen.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk og tilluft gjennom vindus- og veggventiler.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fra loftet er det registrert en ventilasjonskanal produsert av eternitt.
 - Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalen av eternitt bør undersøkes nærmere og eventuelt fjernes eller håndteres av fagperson, da eternitt kan inneholde asbest og utgjøre en helseisiko ved skade eller slitasje. Mangelfull ventilasjon i enkelte rom bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig tilluft og avtrekk, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader, mugg og dårlig luftkvalitet.

! TG 2 Varmesentral

Boligens oppvarming består av varmekabler i flere rom, luft-til-luft varmepumpe fra 2017, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det foreligger ingen opplysninger om funksjonen til varmekablene, alder på varmepumpen eller når det sist ble utført service.
 - Varmepumpen avgir en høy, skurrende lyd og bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes informasjon og dokumentasjon på funksjon av varmekabler, samt når det sist ble utført service. Varmepumpen bør kontrolleres av kvalifisert fagperson grunnet høy, skurrende lyd. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for feil, redusert effekt og potensielt kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

På teknisk rom i underetasjen er det plassert en 300 liters varmtvannsbereder fra 2024.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt traue eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TO 3 Solcellepaneler

Det er ettermontert solcelleanlegg på taket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt nærmere opplysninger om anleggets alder, utførelse, kapasitet eller tilkobling. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse innen solcelleanlegg og har derfor ikke grunnlag for å foreta teknisk vurdering av installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ved befaring ble det ikke registrert egen kurs eller tydelig oppføring av solcelleanlegget i kursfortegnelsen i sikringsskapet.
 - Eier har ikke gitt noen beskrivelse av anlegget.
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring knyttet til installasjonen av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon og samsvarserklæring for solcelleanlegget, herunder opplysninger om utførelse, kapasitet og tilkoblingsforhold. Manglende dokumentasjon og ukjent tilkobling medfører usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og funksjon, og innebærer økt risiko for feil, brannfare eller redusert ytelse. Det anbefales videre at anlegget underlegges en tilstandsvurdering utført av sertifisert elektroinstallatør. Oppgitt kostnadsestimat i rapporten omfatter kun slik tilstandsvurdering. Eventuelle kostnader til utbedring vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom 1 og 2.etasje.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962 Det er utført tilleggsarbeider på anlegget, men uten at det er fremlagt samsvarserklæringer på arbeidet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i påviste avvik, alder på anlegget samt manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 skal det foreligge samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet
- Dreneringen har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser å være kjent med fuktproblematikk i underetasjen.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er begrenset og usikker. Med bakgrunn i de påviste høye fuktverdiene fra fuktmåling i underetasjen, må utskifting eller forbedring av dreneringssystemet påregnes. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning i underetasje, som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner, dårlig innelima og redusert levetid på materialer.

Ifølge SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader har dreneringssystemer en forventet levetid på mellom 20 og 60 år. I dette tilfellet har dreneringen passert mer enn halvparten av estimert levetid, noe som øker risikoen for redusert funksjon. Kapillært fuktopptrekk fra grunnen kan være utfordrende å utbedre, da fukt transporteres opp i fundamenter og vegger. Dette skyldes ofte høy grunnvannstand kombinert med manglende sikring mot kapillær oppsugning fra byggegrunnen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i Y-tong/betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

! TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i et skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere drenerings effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør ha en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroter vurderes.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og alder på utvendige vann- og avløpsrør. Konsekvensen av manglende informasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.

! TG 2 Oljetank

Det ble ved befaring påvist utvendig påfyllingsrør ved fasade/terreng, hvilket indikerer at eiendommen tidligere kan ha hatt nedgravd eller innvendig oljetank for fyringsolje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter om oljetank fortsatt er til stede, eller om den er forskriftsmessig sanert og fjernet. Det er ikke observert synlige lekkasjer, lukt eller tegn til forurensning i forbindelse med påfyllingsrøret på befaringstidspunktet. Uten ytterligere undersøkelser kan det imidlertid ikke utelukkes at oljetank fortsatt finnes i grunnen eller at det foreligger risiko for tidligere lekkasje. Nedgravde oljetanker kan medføre miljørisiko og økonomisk ansvar for eier dersom de ikke er fjernet eller sanert i henhold til gjeldende regelverk. Eventuell restforurensning kan medføre betydelige kostnader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at eier/ny eier undersøker kommunale arkiver, tidligere eiers dokumentasjon eller innhenter uttalelse fra fagkyndig foretak for å avklare om oljetank er fjernet og om sanering er utført i samsvar med forskrift. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør ytterligere undersøkelser vurderes.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det foreligger ingen dokumentert radonmåling for boligen/utleieenheten. For utleieboliger stiller strålevernforskriften krav om at radonnivået skal være målt og dokumentert, og at nivået skal være så lavt som praktisk mulig og ikke overstige 200Bq.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende retningslinjer, herunder langtidsmåling over minimum 2 måneder i vinterhalvåret. Målingen bør utføres i representative oppholdsrom. Dersom måleresultatet overstiger tiltaksgrensen, må egnede radonreducerende tiltak gjennomføres, etterfulgt av kontrollmåling. Dokumentasjon på utført måling og eventuelle tiltak bør foreligge og kunne fremvises ved utleie. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann og øke personsikkerheten. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskafe. Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Rekkverkshøydene i innvendige trapper bør utbedres til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

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

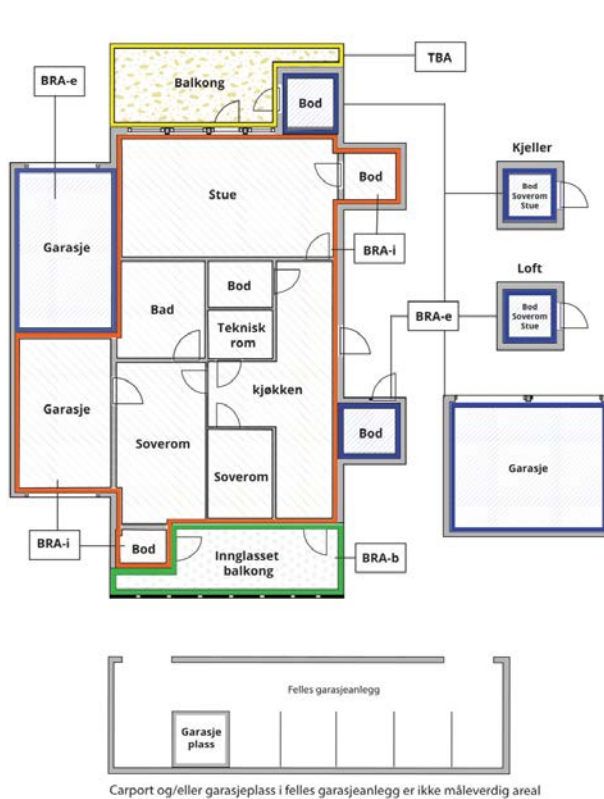
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	75			75	18
1.etasje	132		15	147	
Underetasje	115			115	
SUM	322		15		18
SUM BRA	337				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, bod, soverom 1, trapperom, soverom 2, kneloft, soverom 3, stue		
1.etasje	Vindfang, trapperom, entré, bad, hall, spisestue, stue, kjøkken, bod/garderobe, soverom 1, soverom 2		Innglasset hagestue
Underetasje	Entré/gang, bad, teknisk rom m/sluk, bod/garderobe, kjøkken, soverom 1, stue, soverom 2, trapperom		

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.

Arealet i boligen er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av romutforming, innredning og bygningskonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasjen er ombygd i avvik fra opprinnelige byggetegninger. Tidligere rominndeling besto av disponible rom, matrom, fyrrom, vaskerom og tørkerom. Dagens planløsning i underetasjen omfatter stue, to soverom, bod/garderobe, kjøkken samt entré/gang. I 1. etasje er badet utvidet, det er etablert innglasset hagestue, og vegger er flyttet med påfølgende endret rominndeling. I 2. etasje er badet utvidet. Boligen fremstår i dag med separate boenheter i hver etasje, med felles inngang og trapperom. Utførte tiltak vurderes som søknadspliktige og vil utløse krav om byggesøknad og bruksendring. Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, anses som søknadspliktig bruksendring også der det ikke er utført fysiske bygningsmessige endringer. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at arbeidene i hovedsak er utført ved egeninnsats/dugnad, uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er gjennomført tiltak på balkong, vinterhage, inngangsparti og fasade. Hagestue og inngangspartiet er bygget inn, og etterisolert i vegger og tak. Videre er det utført fasadeendringer samt planmessige ombygginger i 1. etasje og underetasjen. I 1. etasje er tidligere barnerom omdisponert til bod/garderobe. Kjøkkenet er utvidet med spiseplass, og det er etablert dobbeltdør mellom kjøkken og stue. I underetasjen er det etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken. Tidligere peisrom og et større soverom er omgjort til stue med åpen kjøkkenløsning, og ny kjøkkeninnredning er montert i tidligere peisrom. Deler av teknisk rom er tatt i bruk for å oppnå en mer åpen planløsning. Tidligere vaskerom er omdisponert til walk-in-closet tilknyttet hovedsoverom, og tidligere bod er innredet som soverom/barnerom. Det er opplyst at de utførte endringene ikke er omsøkt eller godkjent av offentlig myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	65		3	635.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Statsråd Ihlens vei 60

Hjemmelshaver

Sheikh Aasama Jabben, Latif Sheikh Abid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Statsråd Ihlens vei 60 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området er et veletablert bolig- og byområde som kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til grønne omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter. Eiendommen ligger i kort avstand til Strømmen sentrum med et bredt tilbud av dagligvarebutikker, kjøpesenter, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, ligger innen gang- og sykkelavstand og dekker de fleste handels- og tjenestebehov. Området har svært gode kollektivforbindelser. Strømmen stasjon ligger i nærheten og gir hyppige togavganger mot Oslo, Lillestrøm og øvrige deler av regionen. I tillegg er det gode bussforbindelser i nærområdet. For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet, herunder E6 og E18, som gir rask forbindelse til Oslo og omkringliggende områder. Nærområdet byr på gode grønt- og friområder med turstier langs Sagelva og Glomma, samt parker og idrettsanlegg. Området fremstår som familievennlig, med nærhet til skoler, barnehager og fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med adkomstareal i grus/asfalt frem til boligen, med tilhørende carport/overbygget parkeringsplass integrert mot bygningen. Terrenget rundt boligen er hovedsakelig svakt skrånende, med naturlige høydeforskjeller og partier med fjell i dagen. Utearealene fremstår som enkle og funksjonelle, med begrenset opparbeidet plen og noe naturlig vegetasjon, herunder større trær og busker i randsonene. Tomten oppleves som relativt åpen, samtidig som vegetasjon bidrar til skjerming.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Boligpass	20.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	20.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	18.02.2026	

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 tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

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 slitasjegrad: 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

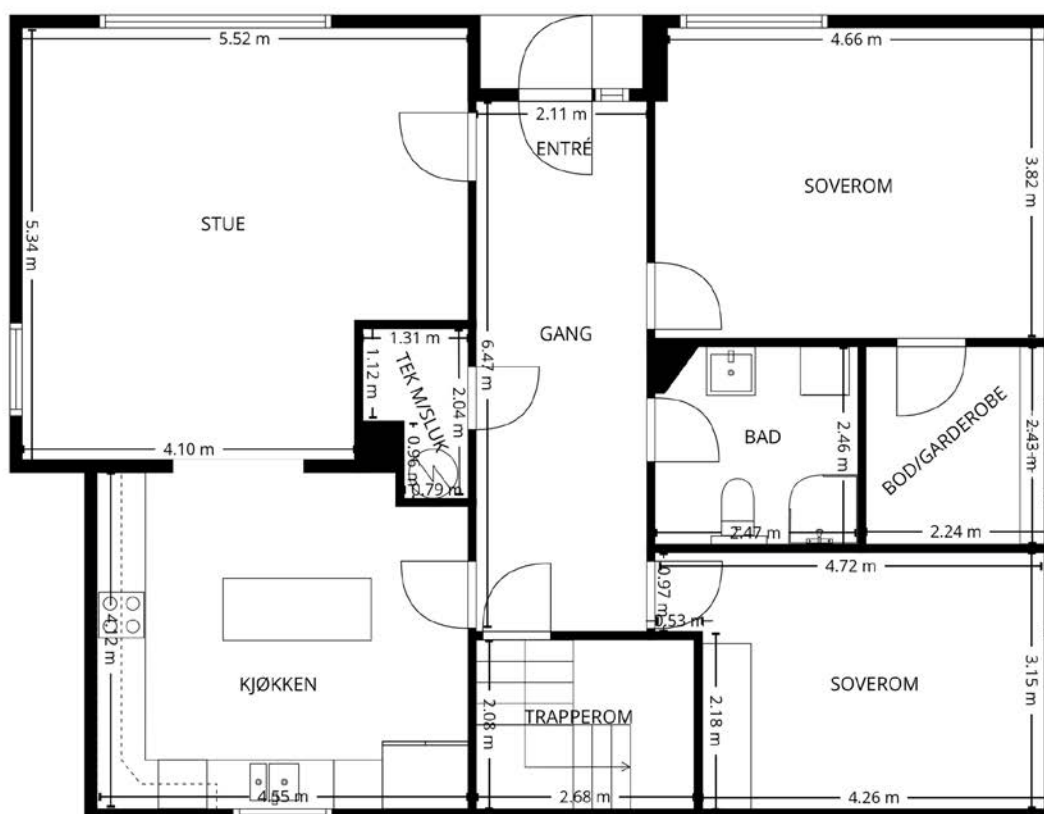
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

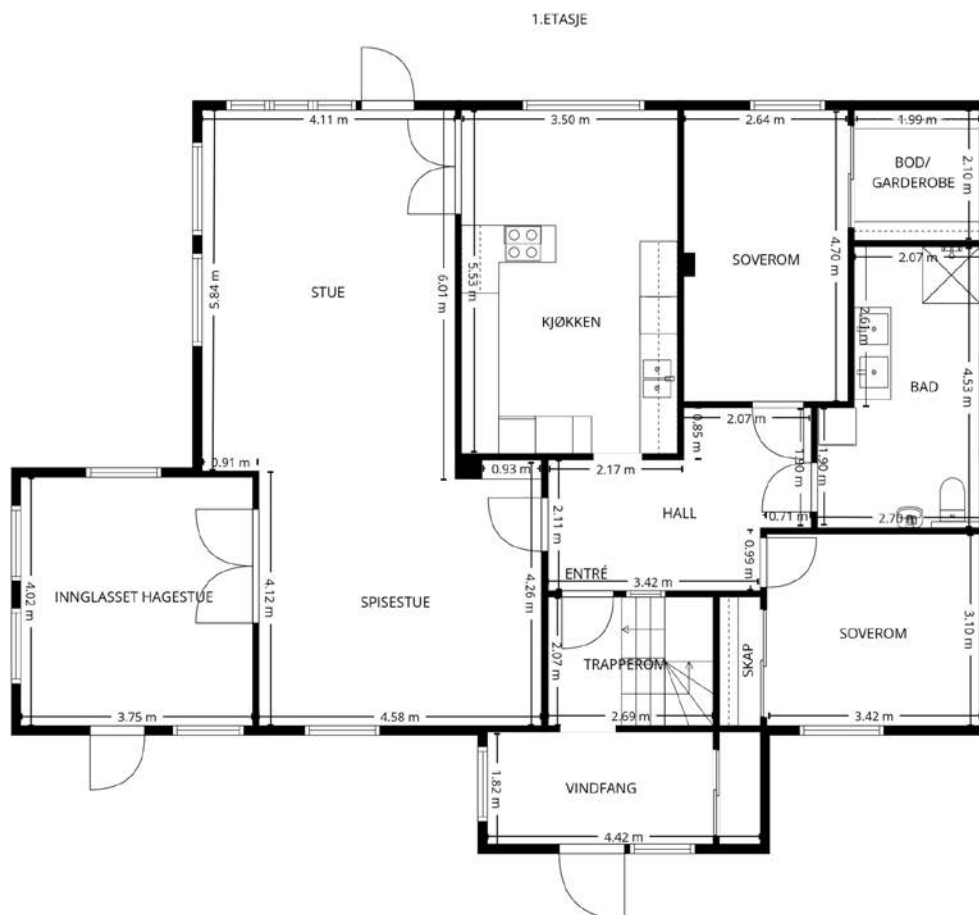
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

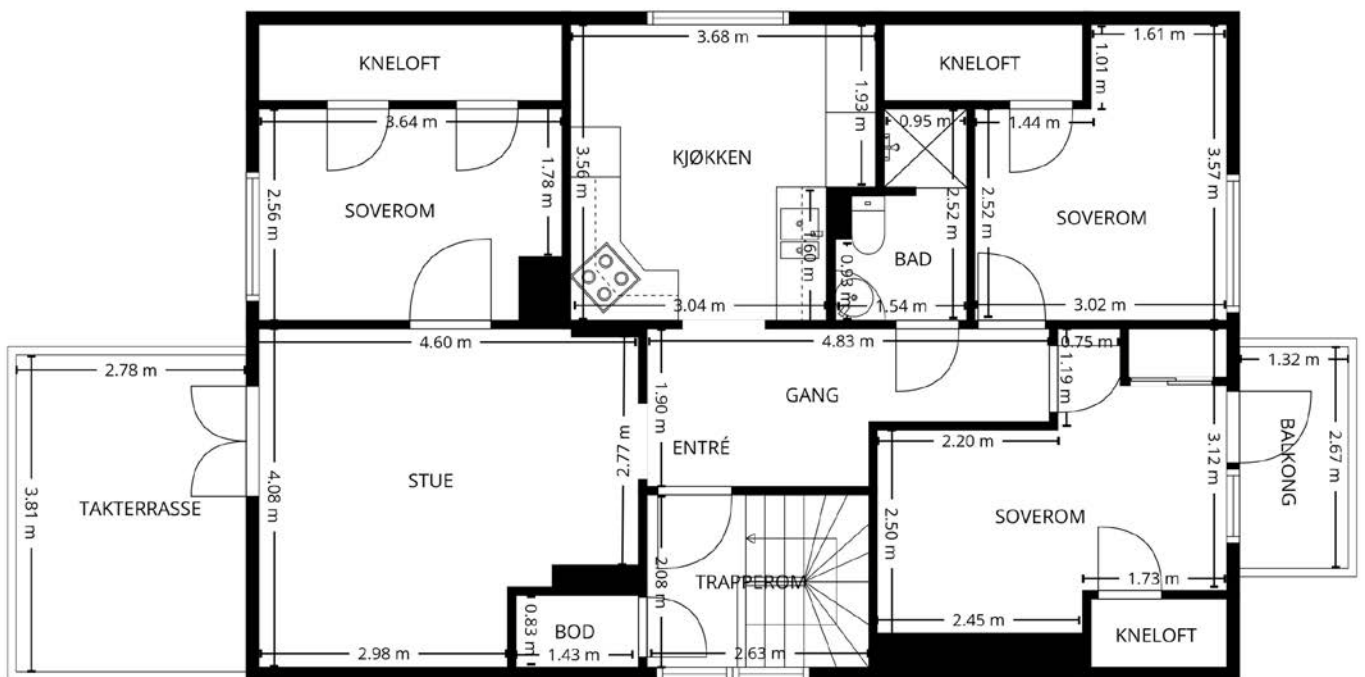
PERSONVERN

UNDERETASJE





2.ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0003/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sheikh Abid Latif	Aasama Jabben Sheikh
Gateadresse	
Statsråd Ihlens vei 60	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	1465
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
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

Alle bad har fukt, sprekker i gulv. Råte har blitt behandlet.

Initialer selger: SAL, AJS

1

Document reference: 17-0003/26

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid utført ved egeninnsats: Oppgradering av bad i både første etasje og underetasje. På badet i første etasje er det lagt nye fliser over eksisterende flislagte flater. Videre er det installert ny dusjløsning, vegghengt/innebygd toalett samt ny dobbel servant.

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid utført av autorisert rørlegger og ved egeninnsats: Det er utført montering av varmtvannsbereder samt installasjon av reduksjonsventil. Arbeidet er delvis utført av autorisert rørlegger og delvis ved egeninnsats

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det har tidligere vært problemer med fukt i samtlige rom i underetasjen/kjeller. Fuktproblematikken har kommet til uttrykk i form av fuktinnslag/fuktmerker. Det er/har vært kjent fuktproblematikk i underetasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det har vært kjent utetthetsproblematikk knyttet til carport, vinterhage og øverste etasje. Utetthetene har kommet til uttrykk i form av fuktinnslag/lekkasjer. Forholdene er kjent for eier.

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

Ja. Det er kjent at det forekommer sprekker i mur og/eller ujevnheter i gulv i soverom i første etasje samt i stue, bad og soverom i underetasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det har vært foretatt forebyggende behandling mot sopp, råte og skadedyr ved bruk av egnet middel (blant annet Rentoil), for å redusere risiko for angrep.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det er kjent forekomst av skjeggkre i underetasjen samt på bad i første etasje. Forekomsten har vært begrenset til enkelte områder, og det er per dags dato ikke iverksatt tiltak for å bekjempe eller forebygge spredning.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja. El-anlegget ble kontrollert og feilrettet i 2020 av kvalifisert fagperson. Arbeidet omfattet utbedring av avdekkede feil, og anlegget ble etter dette kontrollert og vurdert i henhold til gjeldende forskrifter.

Arbeid utført av

Altair elektro AS

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

Ble utført kontroll i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks en ute

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det er utført arbeid av ufaglærte som normalt bør utføres av faglærte. Dette omfatter oppussing av bad i første etasje og underetasje, tildekking og ombygging av balkong i soverom til walk-in-closet i første etasje, utskifting av fire vinduer og montering av ny balkongdør i vinterhagen, samt nytt vindu i entré i første etasje. I forbindelse med disse arbeidene er det fylt med isolasjon (Glava) i vegger og tak, og inngangspartiet er tildekket med isolasjon i vegg og tak

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja. Det har vært utført arbeid på balkong, vinterhage, inngangsparti og fasade. Balkong og vinterhage er dekket til, og inngangspartiet er tildekket med isolasjon i vegger og tak. Fasadeendringer er gjennomført i første og underetasje, blant annet ombygging av balkongrom til walk-in-closet i første etasje, utvidelse av kjøkken med spiseplass og dobbeltdør til stuen, og etablering av åpen løsning mellom stue og kjøkken i underetasjen. Tidligere peisrom og stort soverom er omgjort til stue med åpent kjøkken, nytt kjøkken er etablert i tidligere peisrom, og deler av teknisk rom er tatt i bruk for å skape en åpnere planløsning. Tidligere vaskerom i underetasjen er omgjort til walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet, og bod er omgjort til barnerom.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Underetasjen og første etasje kan potensielt leies ut som hybel eller leilighet. Det er imidlertid ikke søkt om eller gitt offentlig godkjenning for utleie, og det foreligger ingen formell brukstillatelse for dette

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Ja. Underetasjen er delvis innredet og ombygget, inkludert ombygging av tidligere vaskerom til walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet, bod til barnerom, og etablering av nytt kjøkken i tidligere peisrom. I første etasje er balkongrom ombygget til walk-in-closet, og kjøkkenet er utvidet med spiseplass og dobbeltdør til stuen. Endringene er ikke søkt om eller godkjent av offentlig myndighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SAL, AJS

3

Document reference: 17-0003/26

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Underetasjen og første etasje kan potensielt leies ut som hybel eller leilighet, men dette er ikke søkt om eller godkjent. Endringer og ombygginger i boligen, inkludert innredning av walk-in-closet, åpne løsninger mellom stue og kjøkken, og fasadeendringer, er heller ikke søkt om eller formelt godkjent av offentlig myndighet.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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
Latif Abid Sheikh	68096fce7dd8622a24f82 87b9adff19966234be4	09.02.2026 17:13:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aasama Jabben Sheikh	85a3ba0ac5b602f43b511 4deed165b8e46a325eb	09.02.2026 17:12:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0003/26

- 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>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 65, Seksjonsnr 3	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	903 Retten 3
Veiadresse:	Statsråd Ihlens vei 60, gatenr 13350	Valgkrets:	7 Gamle Skjetten
(fra bruksenhet)	1465 Strømmen	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.04.2017	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	635,9 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/3
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	433,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/79/65	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/79/65/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/65/0/2	0,0
			Mottaker	3205/79/65/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/65	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/65/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/65/0/2	0,0
			Mottaker	3205/79/65/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.02.2017	Avgiver	3205/79/65	-1 181,3
	Matrikkelført:	09.03.2017	Berørt	0231/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3205/79/66	0,0
			Berørt	3205/79/229	0,0
			Berørt	3205/79/280	0,0
			Mottaker	3205/79/65/0/1	301,8
			Mottaker	3205/79/65/0/2	243,6
			Mottaker	3205/79/65/0/3	635,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Statsråd Ihlens vei 60	Bolig	312,0	Kjøkken	7	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	312,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	312,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.12.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150937582			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			112,0		112,0				
H01	1		125,0		125,0				
H02			75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

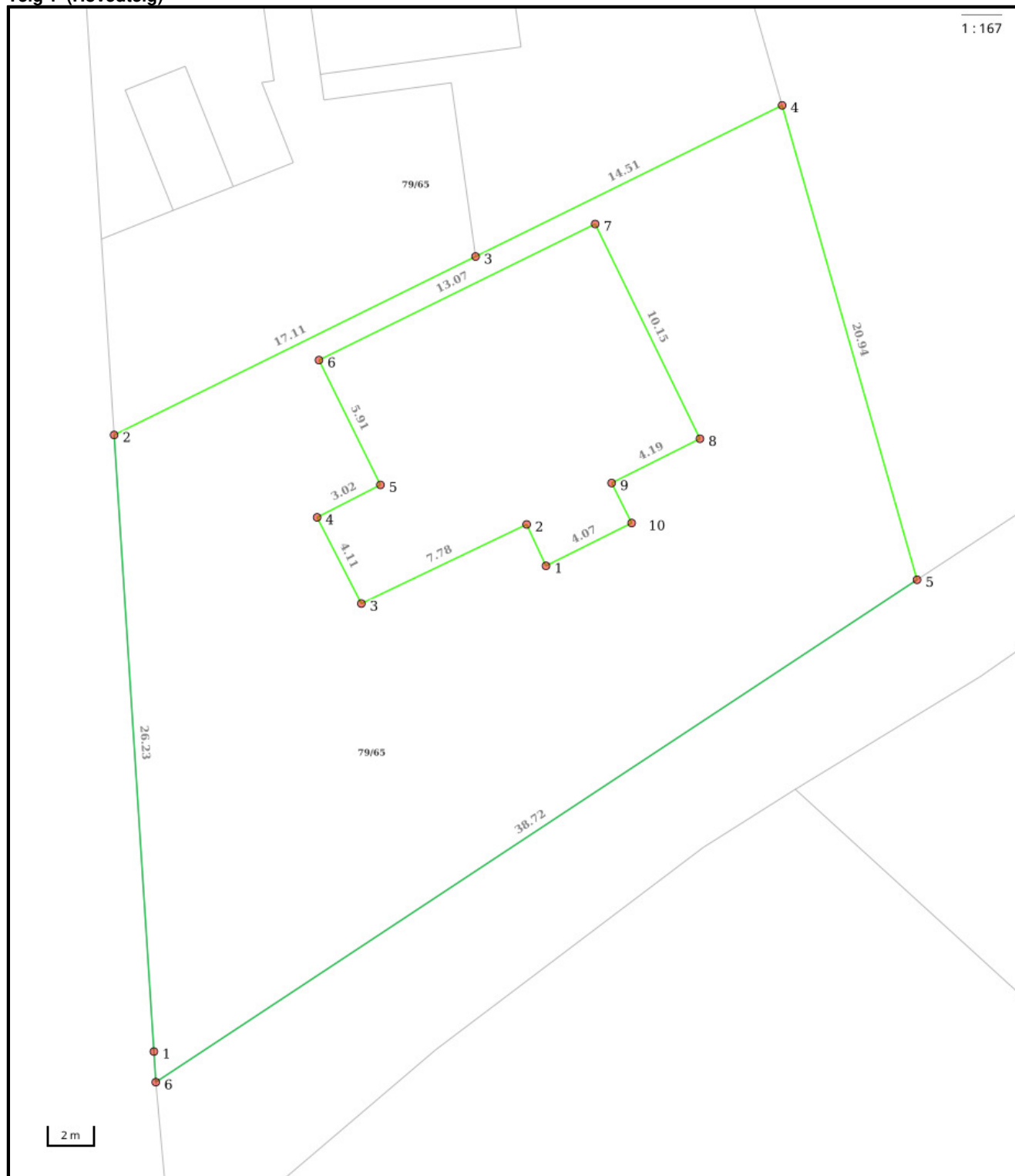
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdel
--- Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 635,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

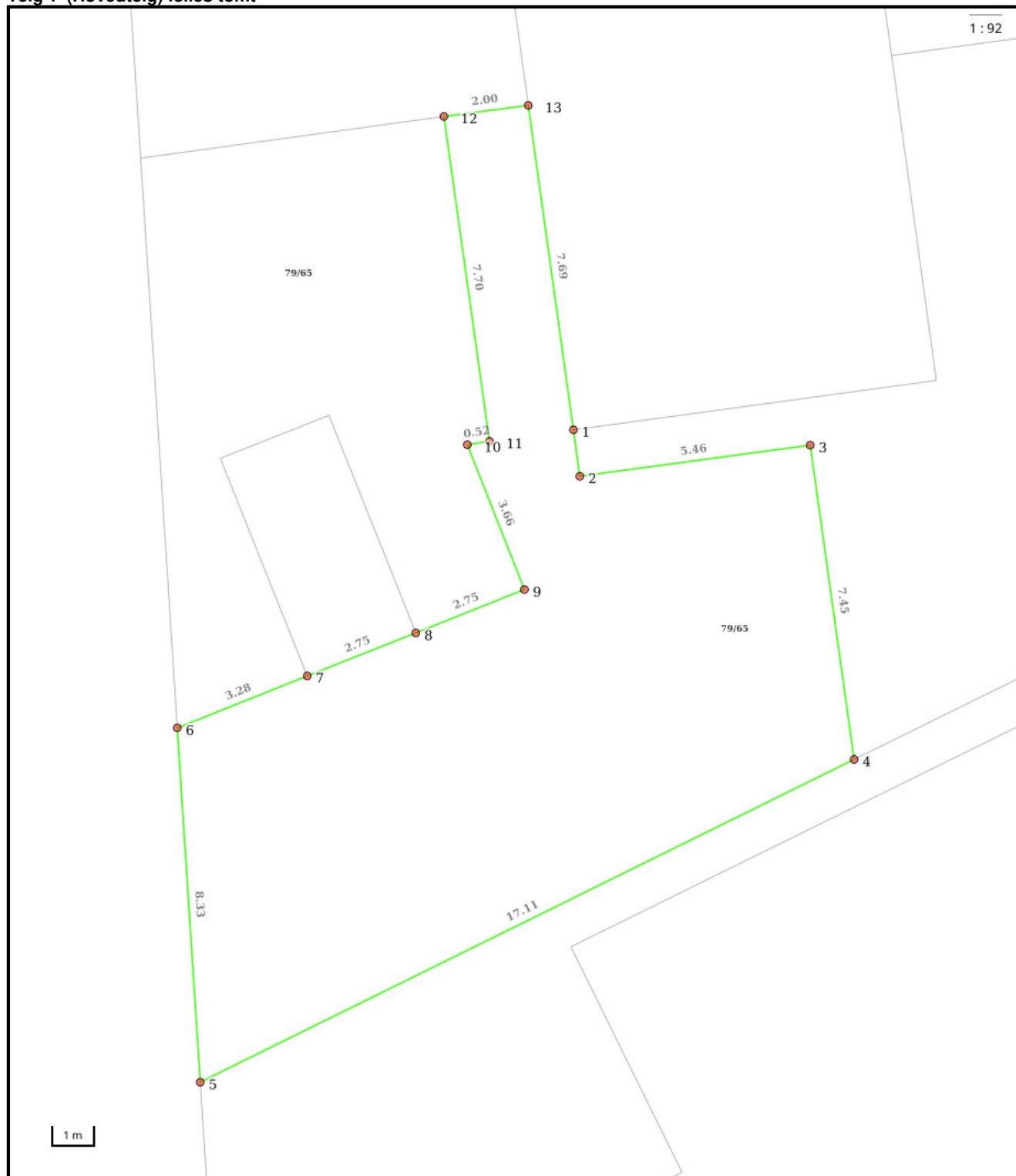
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 118,12	612 120,56	26,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 144,04	612 116,51	17,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 152,97	612 131,10	14,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 160,54	612 143,48	20,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 141,00	612 151,01	38,72m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
6	6 648 116,83	612 120,76	1,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 140,16	612 135,27	1,94m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 141,84	612 134,29	7,78m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 137,86	612 127,61	4,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 141,33	612 125,41	3,02m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 142,95	612 127,96	5,91m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 147,99	612 124,88	13,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 154,81	612 136,03	10,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 146,13	612 141,29	4,19m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 143,92	612 137,73	1,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 142,30	612 138,73	4,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktbeste |

Symboler

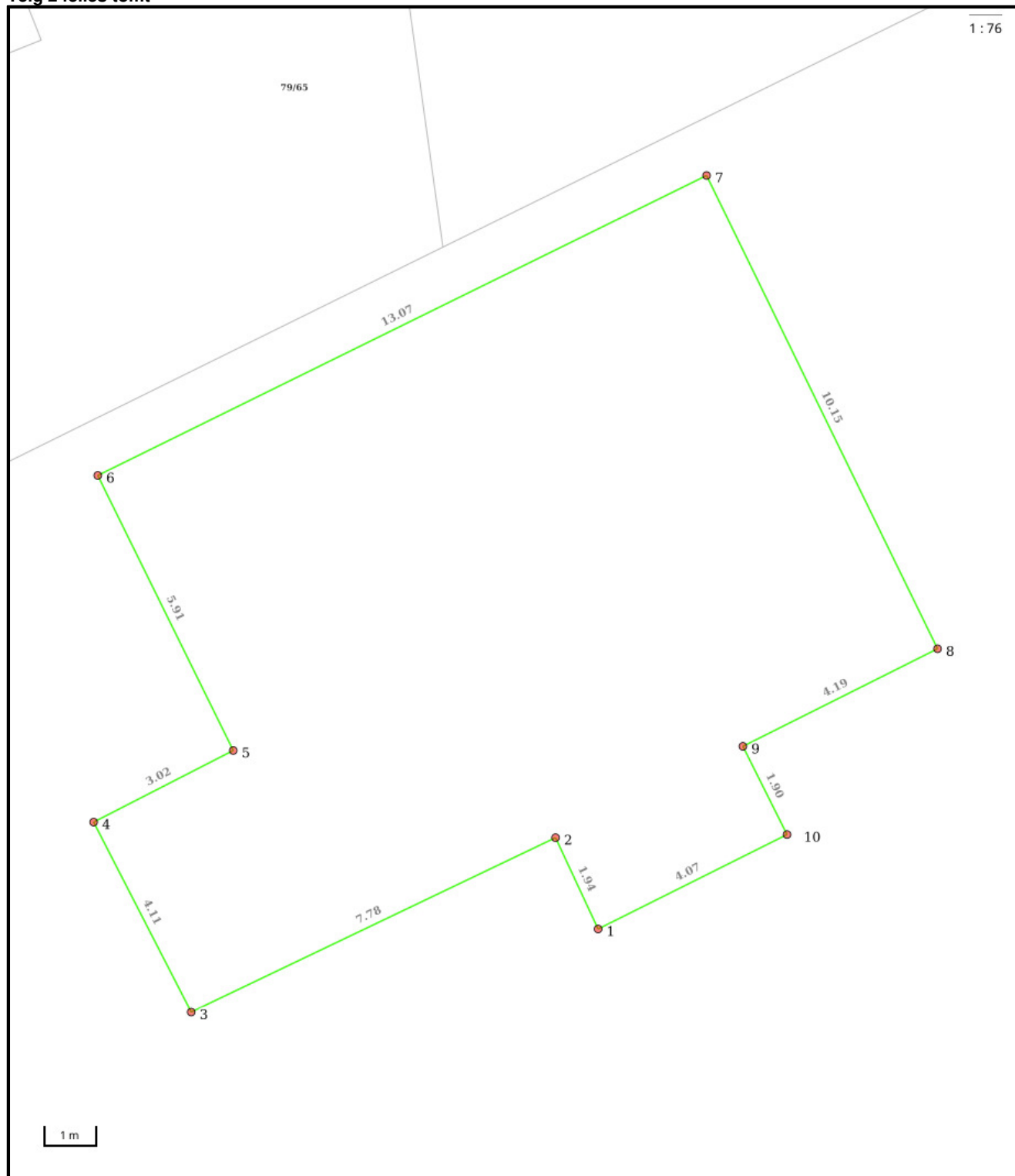
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 148,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 160,08	612 123,84	1,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 159,01	612 124,09	5,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 160,23	612 129,41	7,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 152,97	612 131,10	17,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 144,04	612 116,51	8,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 152,27	612 115,22	3,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 153,76	612 118,14	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 155,00	612 120,59	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 648 156,24	612 123,04	3,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 648 159,51	612 121,39	0,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 648 159,63	612 121,90	7,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 648 167,13	612 120,15	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 648 167,57	612 122,10	7,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(') Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

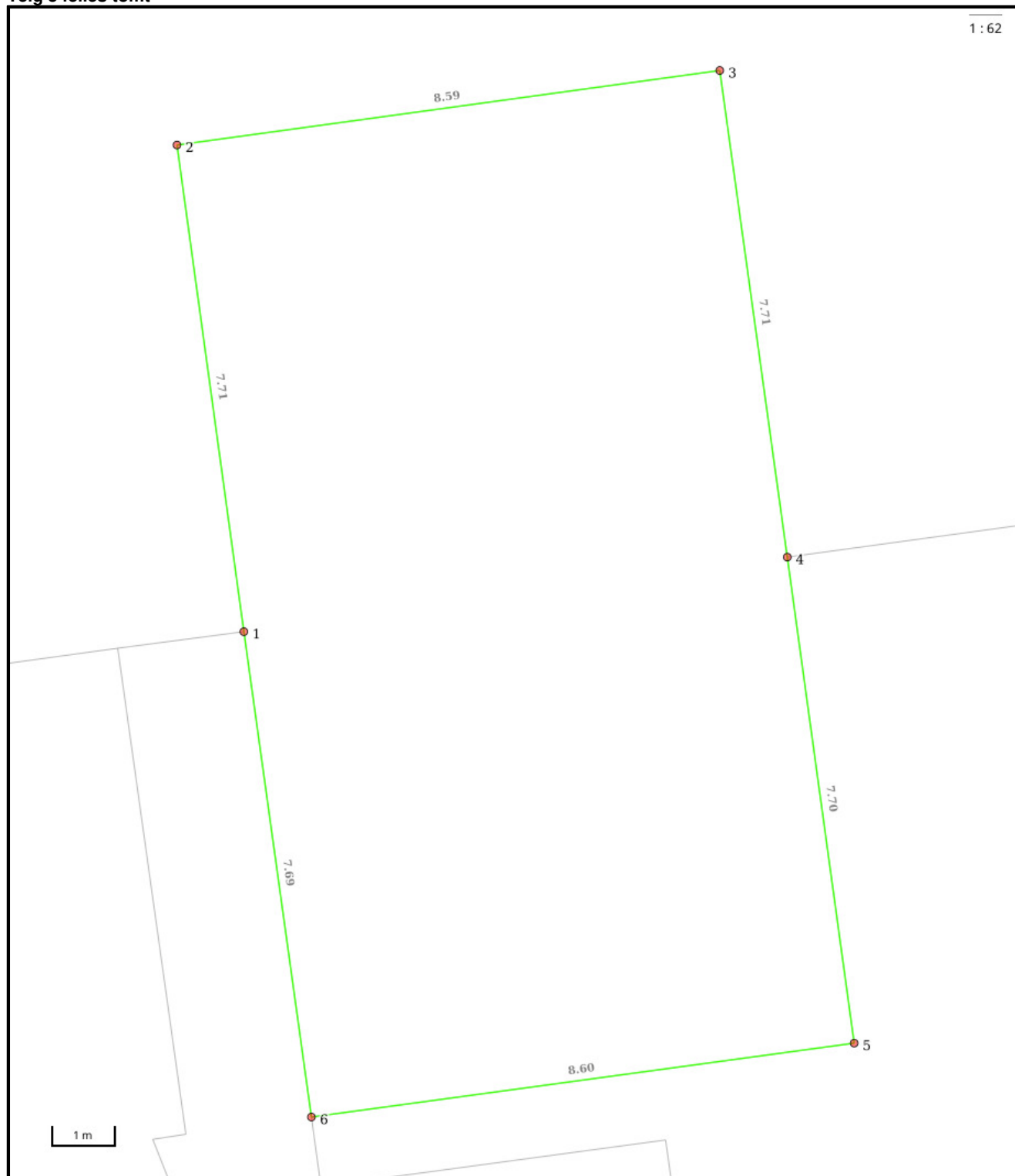
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 152,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 140,16	612 135,27	1,94m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 141,84	612 134,29	7,78m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 137,86	612 127,61	4,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 141,33	612 125,41	3,02m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 142,95	612 127,96	5,91m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 147,99	612 124,88	13,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 154,81	612 136,03	10,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 146,13	612 141,29	4,19m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 143,92	612 137,73	1,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 142,30	612 138,73	4,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 132,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 167,57	612 122,10	7,71m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 175,08	612 120,36	8,59m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 177,02	612 128,73	7,71m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 169,51	612 130,48	7,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 162,01	612 132,22	8,60m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 160,08	612 123,84	7,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 04.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	65	Festenr.	0	Seksjonsnr.	3
Hovedadresse	Statsråd Ihlens vei 60								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

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.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Statsråd Ihlens vei 60, 1465 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	27 164,04 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	19 015,62 kr
Sum	51 099,66 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 %	3 347,50 kr	450,84 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	98,58 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	138,75 kr
Vanngebyr etter bruksareal (15% mva)	15%	624 m ³	43.69	1/1	0 %	27 261,62 kr	2 271,80 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal (15% mva)	15%	624 m ³	75.21	1/1	0 %	46 931,04 kr	3 910,92 kr
					Sum	80 388,16 kr	6 870,89 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: 04.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	65	Festenr.	0	Seksjonsnr.	3
Hovedadresse	Statsråd Ihlens vei 60								

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.

Adresse	Statsråd Ihlens vei 60, 1465	Bebyggd	Ja
Eiendom	3205-79/65/0/3	Kommune	Lillestrøm
Analysedato	16.02.2026	Areal	0,636 dekar

Følgende registre er sjekket for eiendommen

- ✔ Matrikkelen
- ✔ Landbruksregisteret
- ✔ Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

Oppsummering

Du trenger ikke å fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

The map displays a residential area with a red-shaded plot of land in the center. Several black location pins are placed on this plot, with labels such as 79/65/0/1, 79/65/0/2, 79/65/0/3, 79/65/0/4, 79/65/0/5, and 79/65/0/6. The surrounding area includes streets like 'Tors vei' and 'Statsråd Thienis vei', and various house numbers and elevation markers. The map also shows contour lines and a river or stream on the right side.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

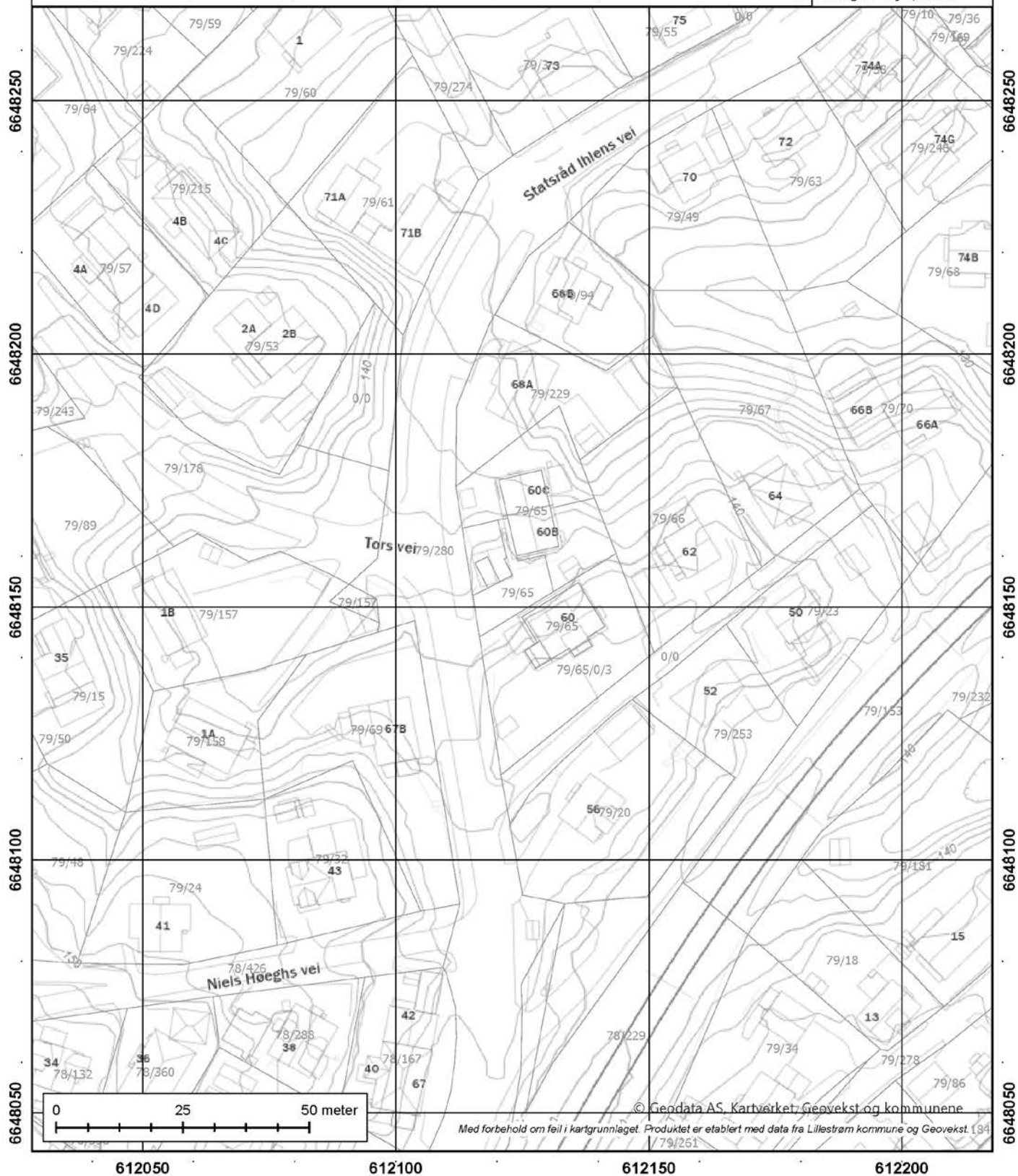
122



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Ledningskart 79/65/0/3

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- ⊥ Stoppekran
- Kum
- Sandfangskum
- ⊞ Sluk med sandfang
- Sluk

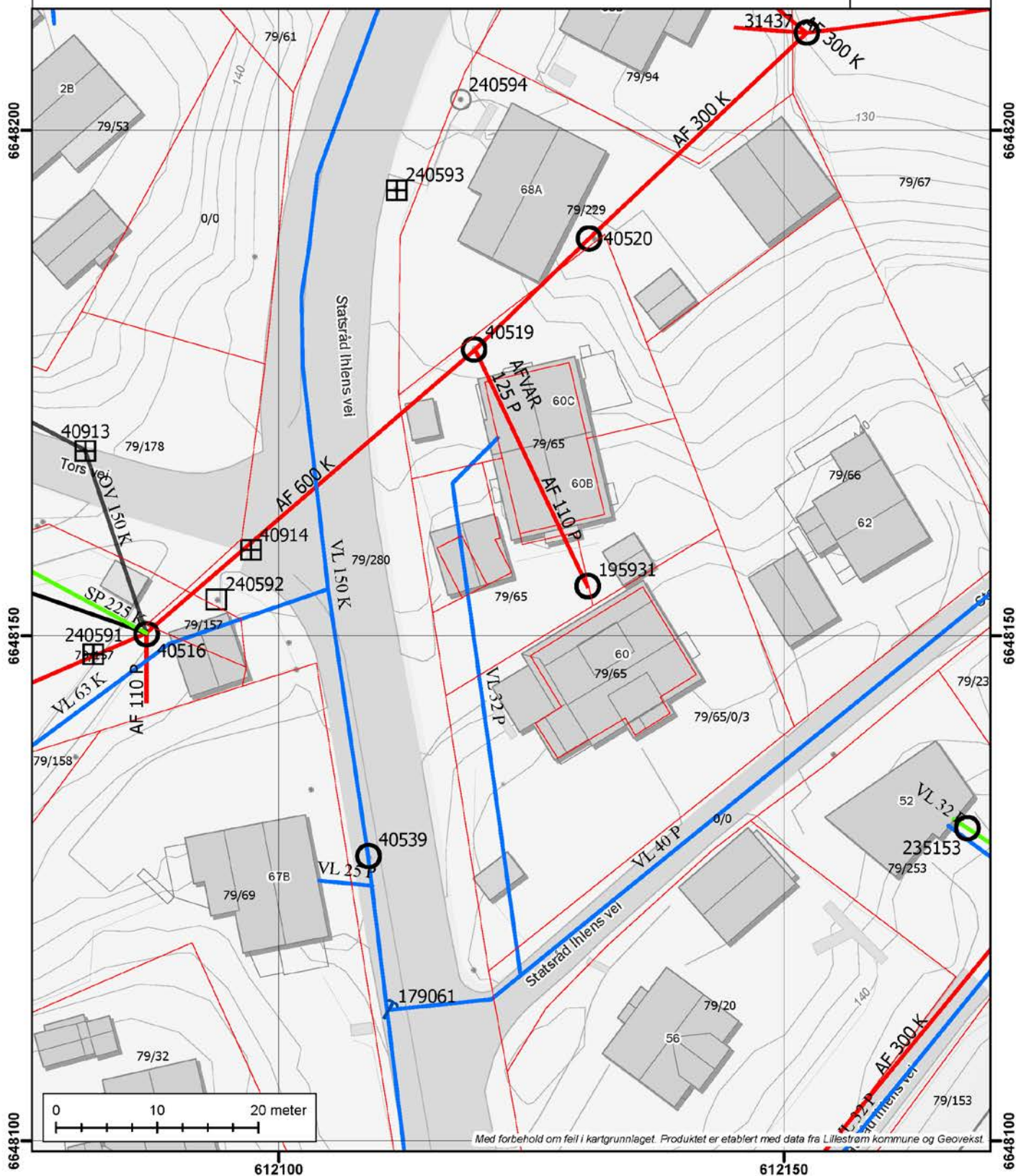
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat

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



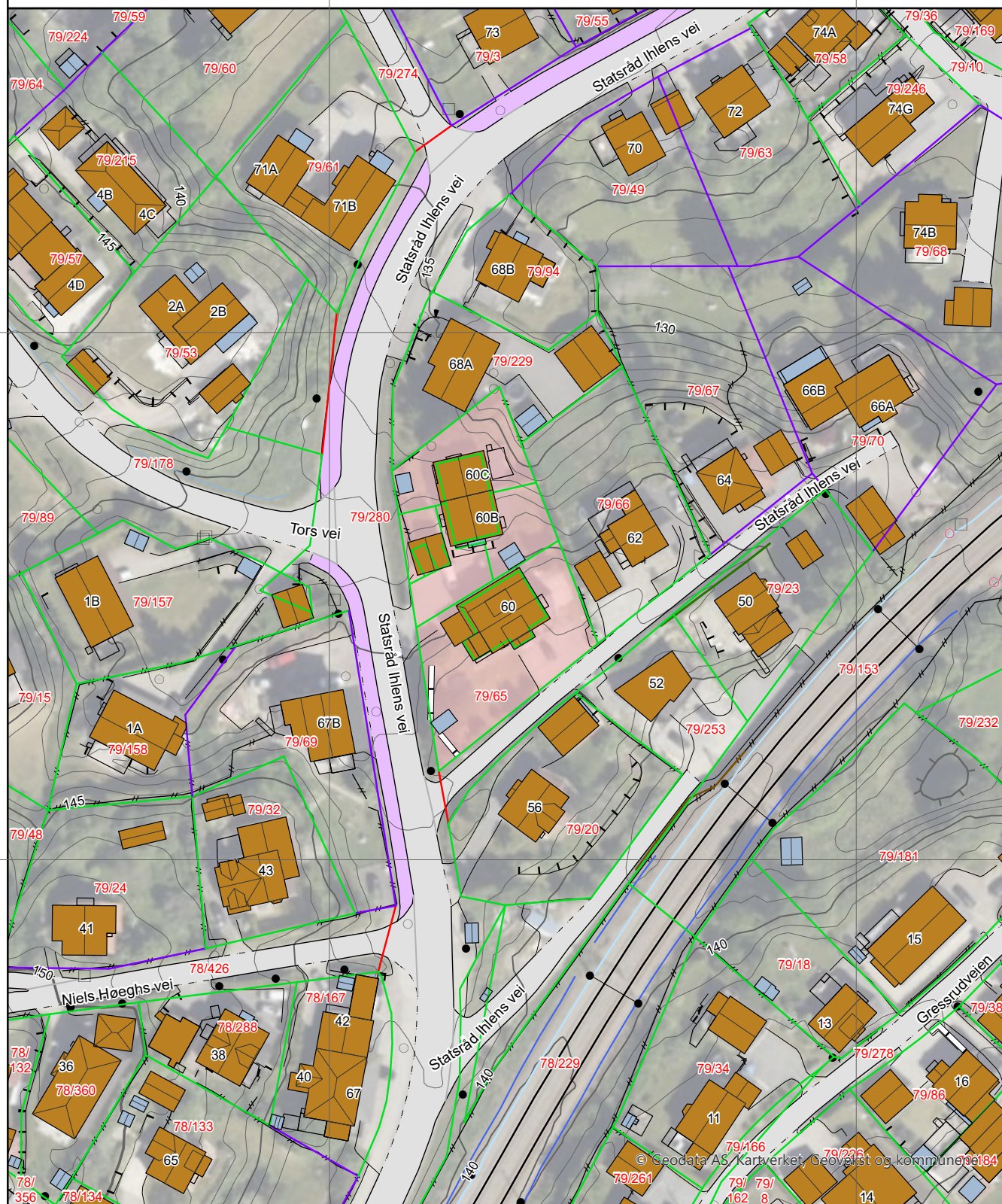
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2026



Eiendomsgrenser

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



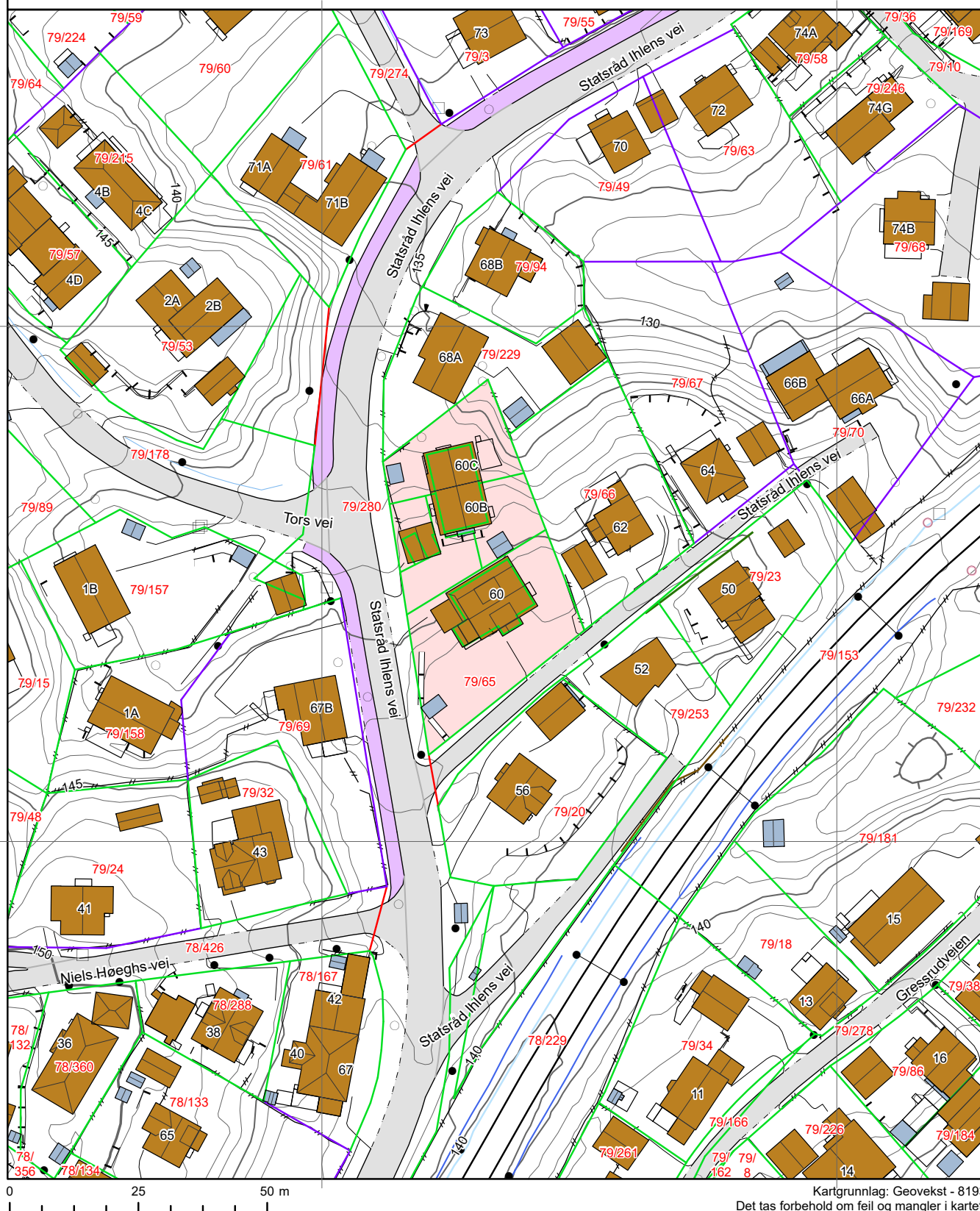
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/65/0/3

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.2.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

79/65/0/3



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2026

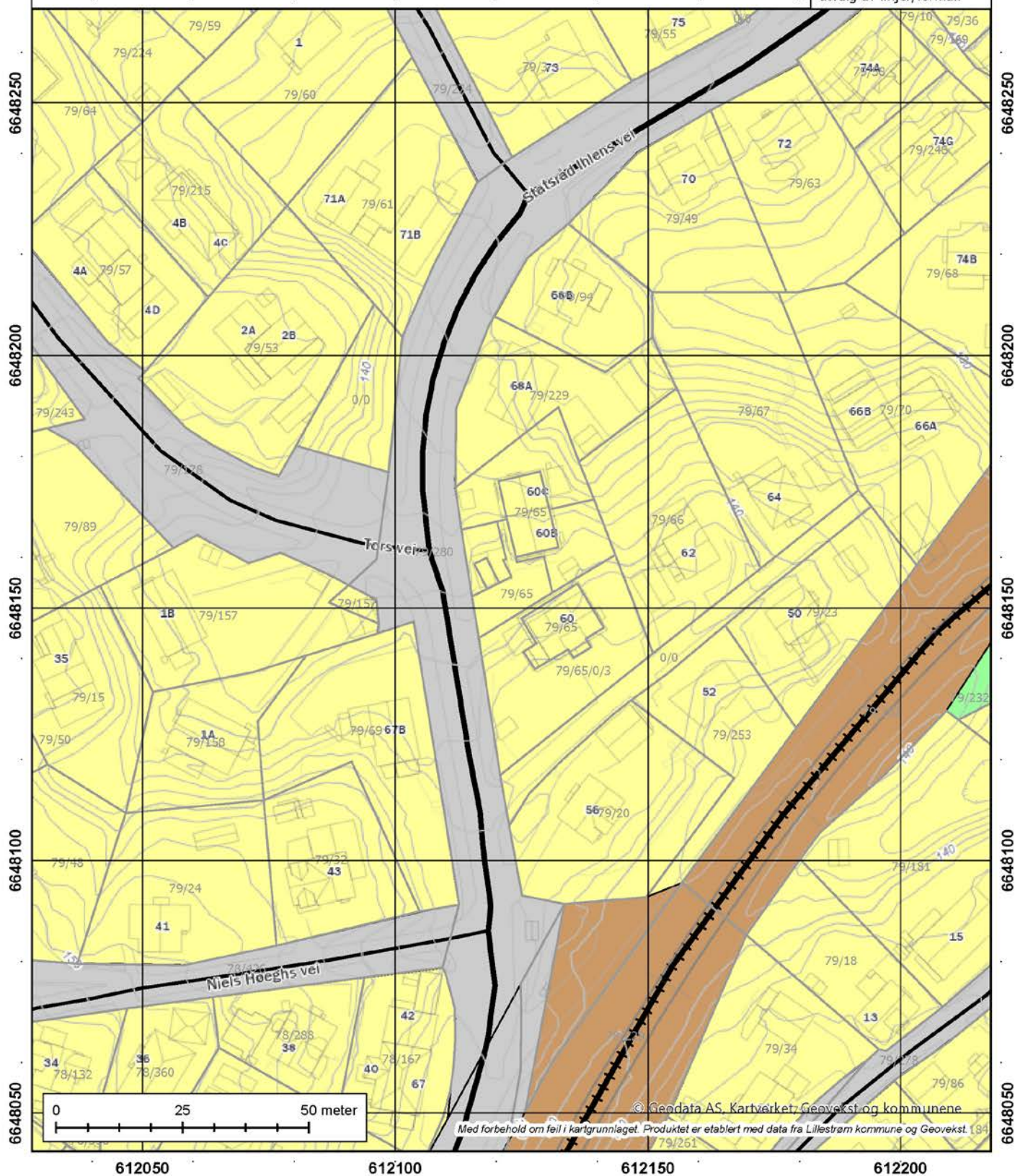
Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformålOmråde

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Frrområde, nåv.

KpSamferdselLinje

- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde



Nabolagsprofil

Statsråd Ihlens vei 60 - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Niels Høeghs vei Linje 375, 381	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Sagdalen stasjon Linje L1	8 min 🚶 0.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 19.3 km
✈ Oslo Gardermoen	26 min 🚶

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Frydenlund skole og ressursenter (1-10 kl.) 50 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 🚶 3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

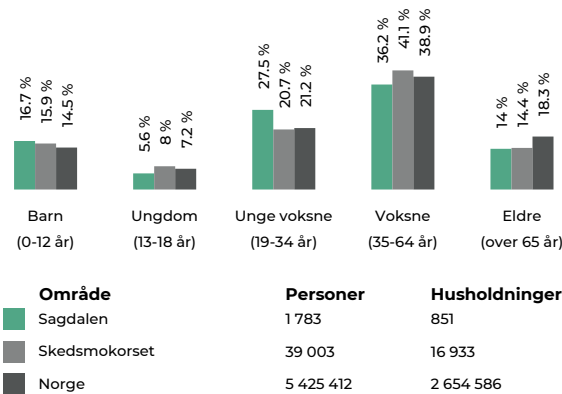
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 🚶 0.6 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	15 min 🚶 1.2 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Joker Strømmen Søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Strømmen	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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

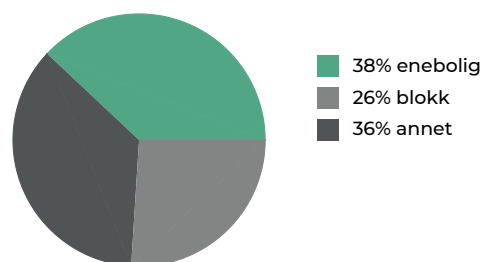
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Sørjordet ballbinge	12 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
⚽ Sagdalen barneskole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
🏊 Fresh Fitness Strømmen	17 min	🚶
🏊 Just Padel Fjellhamar	6 min	🚗

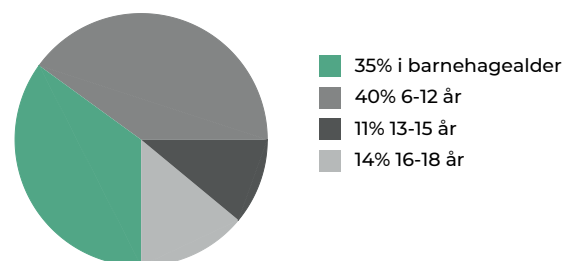
Boligmasse



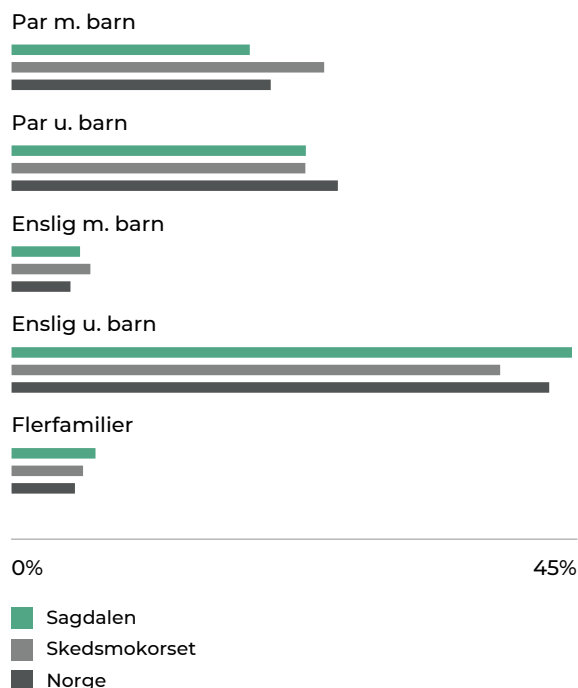
Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter	17 min	🚶
📦 Apotek 1 Skjettentoppen	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

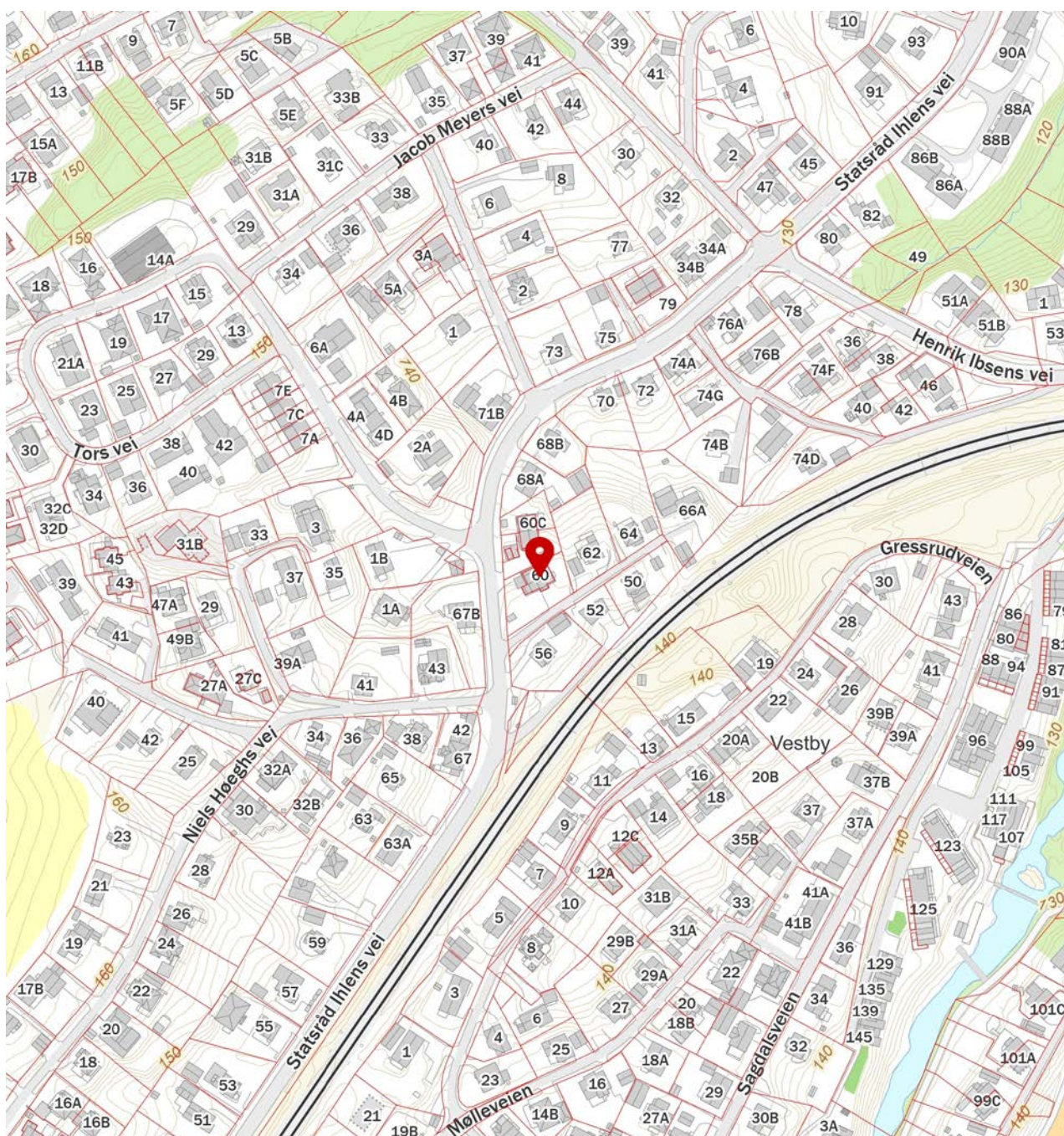
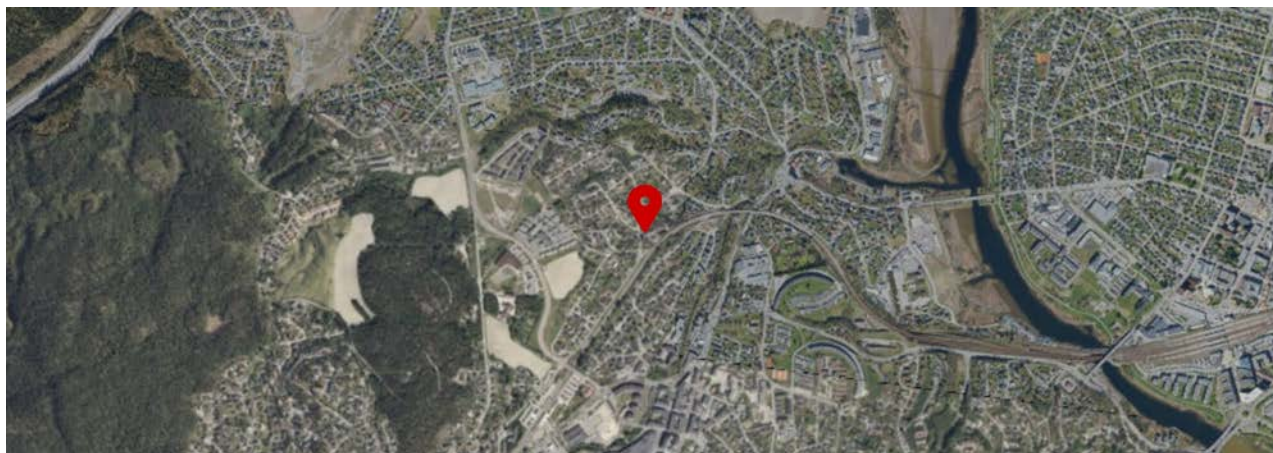


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Adresse

Statsråd Ihlens vei 60, 1465 STRØMMEN

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-260458

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150937582

Gårdsnummer

79

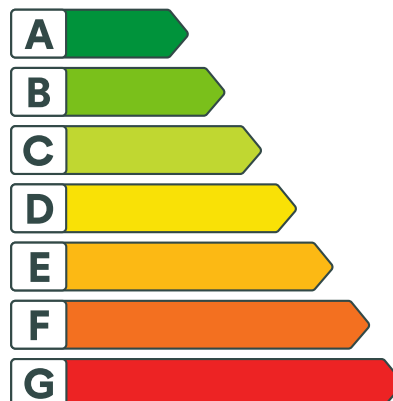
Bruksnummer

65

Seksjonsnummer

3

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

1962

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

337,0 m²

Oppvarmet bruksareal

322,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Sol, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

197,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

219,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

70 588 kWh

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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

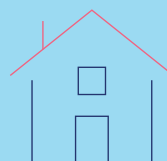
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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: 17-0003/26

Adresse: Statsråd Ihlens vei 60, 1465 STRØMMEN, gnr. 79,
bnr. 65, snr. 3 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.02.2026

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/