PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SKOGFARET 35B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Tegninger fra kommune, ferdigattest/midlertidigbrukstillatelse o.l.

Reguleringskart

Eiendomsgrenser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig:
Skogfaret 35 B, 2020 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 37, bnr. 440

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 18.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25280 **Referansenummer:** BL1498

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en gjennomgående god standard og er vesentlig modernisert i 2024, med kontinuerlig vedlikehold utført av nåværende eier.

Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert og det foreligger dokumentasjon fra godkjent installatør. Oppvarming via gulvvarme (folie og kabler) på våtrom og oppholdsrom. Varmtvannsbereder er nyere, og vannrør er for det meste skiftet til rør-i-rør system.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte, høyglans fronter og stein benkeplate. Innfelt kum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer; induksjonsplatetopp med kullfilterventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er montert.

Boligen har to flislagte baderom, begge totaloppusset i 2024. Sanitærutstyr med folierte fronter, heldekkende servanter, veggmonterte toaletter og dusjhjørner. Det er montert fuktstyrt avtrekksvifte i begge bad. Det mangler per i dag dokumentasjon på membranarbeider, og det anbefales på begge bad å etablere løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Boligen har utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 17 m². Innvendige overflater er fornyet med laminat eller fliser, og belysning er modernisert med LED-downlights og dimmere.

Det disponeres carport og frittstående garasje med leddport. Garasje/carport er oppført uten nødvendig byggetillatelse og plassert nær nabogrense; dette kan medføre pålegg om tiltak fra kommunen og må påregnes søkt godkjent.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av tomannsbolig:

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

Originale og tilbyggstegninger:
2.etasje:
- Ingen rom er merket på den originale tegningen.

1.etasje:
- Det er gjort endringer på rominndelingen i etasjen og det nye tilbygget har tegnet inn et utstikk i stuen som ikke er der i dag.
- Kjøkkenet i dag er et stort rom. Kammers/spisestuen er fjernet.

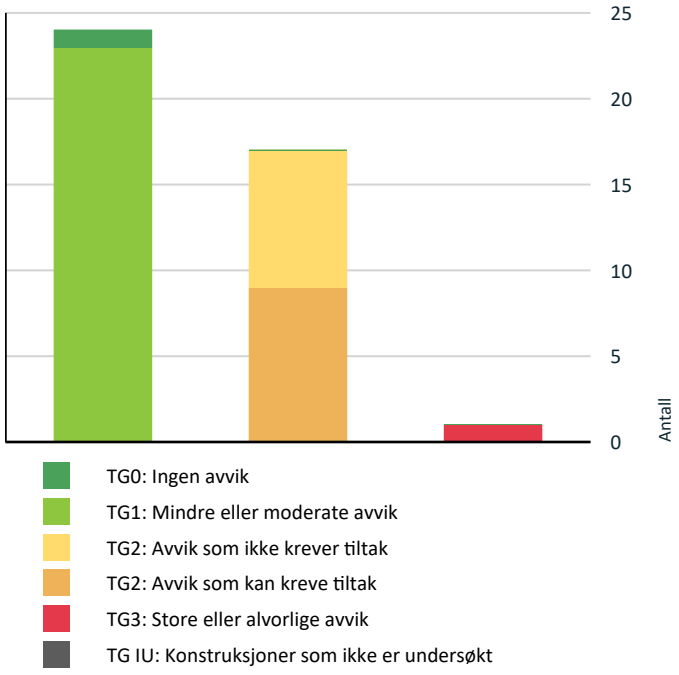
Kjeller:
- Deler det originale vaskerommet er i dag en gang.
- Resten av kjelleren er opprinnelig boder/disponible rom.
- Utvendig trapp er ikke tegnet inn.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

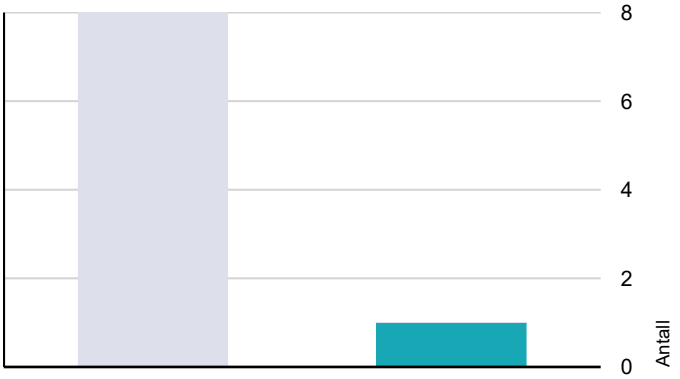
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre rørføringer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG:



Byggeår
1963

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Info hentet fra matrikkelen. Ferdigattest for tilbygget er dattert 11.09.1990.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Selger opplyser at veggene er tilleggsisolert på innsiden.

Malt/beiset ytterkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner og undertak med rupanel.
Loftet har adkomst via loftsluke i 2.etasje og det er ca. 7m² med gangbart gulv på loftet.

Loftsetasjen mellom boenhet A og boenhet B er adskilt av en siporex-vegg som skal fungere som branncellebegrensende konstruksjon. Veggen har to åpninger som ikke er branntettet.
Se mer informasjon under punktet "lovlighet".

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er en del merker i undertaket. Videre ble det målt med pigger i enkelte missfargede bor som ikke viser noen tegn til fuktighet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved utskifting av taktekking bør det vurderes utskifting av undertaket samtidig.





TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011/2016/2020 og 2023.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

–

Det bemerkes utvendig sprekker i listverk på det ene soveromsvinduet i 1.etasje.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert ytterdør fra 2024 i 1.etasje og 2011 i kjelleren.

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2023.

Det påpekes at kjellerdøren er noe treg, men trenger kun litt smøring.
Ellers ingen store avvik registrert ved dørene.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvestvendt markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Det ble lagt nye terrassebord og rekkverk i 2024.

Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt til ca 90cm. Dette er noe under dagens krav.

–

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngangspartiet med noe nyere og eldre materialer.

Betongtrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at fundamenteringen til trappen ved inngangspartier bør bedres, da de nederste bordene svajer når du tråkker på de.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring av trappen må påberegnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater 2.etasje

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.
Gulvvarme (folie) ellers i etasjen.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i gangen målt til ca. 2,21m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Gulvet er lagt på et skjevt underlag.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater kjeller

Gulv:
Flislagt gulv på baderommet.
Betonggulv i bod og vaskekjeller.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på baderommet.

Vegger:
Flissatte vegger på toalettrom
Glatte, malte flater i bod og vaskekjeller.
Ellers malt panel i etasjen.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue/kjøkken er målt til ca. 2,13m.

Selger opplyser at alle overflatene er nye i 2024.
Gulvet er lagt på et skjevt underlag.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater 1.etasje

Gulv:
Flislagt gulv i entré og toalett
Ellers laminat i fiskebenmønster.

Gulvvarme (kabler) i entré og toalettrom.
Gulvvarme (folie) ellers i etasjen.

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på toalettrom
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) i alle rom.

Takhøyden ble i stuen målt til ca. 2,3m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Gulvet er lagt på et skjevt underlag.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Det antas at den gamle delen av huset også har betong mellom 1.etasje og kjelleren.
Støpt såle i forskjellige nivåer i kjelleren.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forh

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på over 30mm gjennom gangen i 2.etasje, 15mm gjennom stuen i 1.etasje og 15mm gjennom gangen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt peisonv med innsats i stuen.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det mangler ikke-brennbar plate foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke-brennbar plate må monteres for å endre tilstandsagrd.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ble opprinnelig oppført som grovkjeller og er dermed ikke egnet for varig opphold. Ved hulltaking i nedre del av innforet yttervegg i et hjørne av kjellerstuen ble det målt et moderat forhøyet fuktinnhold i treverk i bunnsvillen. Målingen ble utført med pigger og viste 16,8 vektprosent, noe som ligger tett opp mot kritisk nivå. Det ble samtidig observert bruk av plastfolie i veggkonstruksjonen, noe som er en uheldig løsning i vegger under terreng. Ved fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen kan dette føre til kondens og manglende uttørking i konstruksjonen.

Utførede yttervegger mot grunnmur anses generelt som en risikokonstruksjon, da bakveggen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Dette begrenser muligheten for å oppdage eventuelle skader forårsaket av fukt eller svikt i drenering og fuktsikring. Det er også typisk for byggeåret at det ikke er etablert kapillærbrytende sjikt mot grunnen, noe som kan medføre oppsug av fukt i konstruksjonene.
Selger opplyser at det tidligere har vært fuktinnsig i kjelleren, men at dette ble utbedret med ny drenering i 2024. Videre er det opplyst at samtlige innvendige vegger og materialer i kjellerrommene er skiftet ut i forbindelse med dette arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist moderat forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved fuktsøk, og konstruksjonen er vurdert som en risikokonstruksjon på grunn av manglende inspeksjonsmulighet og bruk av plastfolie i veggen. Det foreligger historikk på fuktinnsig, selv om utbedring er gjennomført. Risiko for fremtidige fuktproblemer kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning over tid. Ved eventuell rehabilitering anbefales det å fjerne plastfolie fra veggkonstruksjonen og vurdere løsning med bedre uttørkingsmulighet.

Ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes forhold som ikke lot seg identifisere ved en visuell undersøkelse på nivå 1.



TG 2 Innvendige trapper

To innvendige tretrapper i boligen.
En mellom kjelleretasjen og 1.etasje og en mellom 1.etasje og 2.etasje.

Begge trappene er i trekonstruksjoner og parkett i inntrinn.

Trappen fra kjelleren til 1.etasje har stående spilerrekkverk i trekonstruksjoner og trappen fra 1.etasje til 2.etasje har glassvegg imot kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen fungerer med disse avvikene selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Kjeller:
Vaskekjeller:
- Det er opplegg for vaskemaskin og lagt opp til servant i rommet.

Gang v/bad:
- Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

1.etasje:
Vindfang:
- Det er montert garderobeskap med glatte, folierte fronter.

2.etasje:
Trapperom:
- Det er montert garderobeskap med glatte, folierte fronter (plassbygde).



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som er opplyst å være totaloppusset i 2024.

Rørleggerarbeidet er gjort av Insta Rør&Rehab AS og det elektriske er gjennomført av Proff Elektriker AS.
Membran og linoleum Simonen har lagt membran.

Det bemerkes noe ufagmessig flislegging og fugarbeid på baderommet.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 6mm.
Dette er under dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Å endre tilstandsgrad krever forbedring av fallforholdene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Membran og linoleum Simonen har utført arbeidet på baderommet.

—

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med dusjutstyr.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

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

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommets dusjhjørne går imot to yttervegger.
Det er i tillegg informert på befaring at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider som skal ettersendes.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

–

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

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt baderom som er opplyst å være totaloppusset i 2024.

Rørleggerarbeidet er gjort av Insta Rør&Rehab AS og det elektriske er gjennomført av Proff Elektriker AS.
Membran og linoleum Simonen har lagt membran.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Selger opplyser at Membran og linoleum Simonen har utført arbeidet på baderommet.

Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne, sluk i sone og dusjutstyr.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Tilstandsrapport

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dette tilfellet da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende betongkonstruksjoner.
Det er i tillegg informert på befaring at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider som skal ettersendes.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

———

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Stein benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp med kullfilterventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap (full høyde).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.

Ved endring av tilstandsgrad må avtrekket på ventilatoren føres ut i det fri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet er installert av tidligere eier men holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

–

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Det påpekes små merker i enkelte fronter.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.

Ved endring av tilstandsgrad må avtrekket på ventilatoren føres ut i det fri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte vegg og gulvflater.
Glatt, malt himlingsflate med downlights er montert.
Rommet har innredning med glatte, høyglans fronter.
Servantbolle på benk og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Fuktstyrt vifte montert på yttervegg. Tilluft ved terskel.

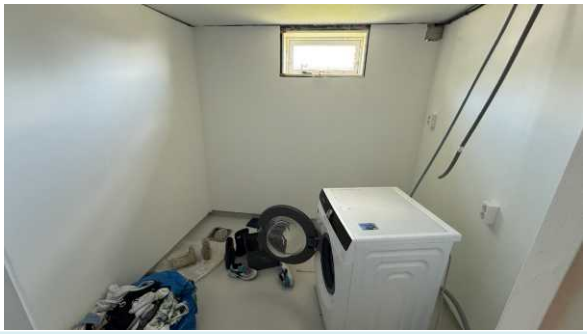


KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Rommet har tidligere vært benyttet som baderom, men er av nåværende eier revet og ikke bygget opp igjen som et fullverdig våtrom. Det er etablert vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin, og det er klargjort for tilkobling av servant. Rommet har betonggulv, to eldre sluk av støpejern og glatte, malte overflater på vegger og himling. Det er ikke etablert membranløsning eller ventilasjon tilpasset våtromsbruk.
Rommet er av eier beskrevet og benyttet som vaskekjeller. Dersom rommet skal tas i bruk som et våtrom, må det etableres tilfredsstillende ventilasjon, slukene må skiftes, og det må bygges opp med egnet tettesjikt (membran) og overflater som tåler belastningen ved våtromsbruk.

Ved modernering av rommene vil dette være en kostnad på 150.000 - 300.000 avhengig av oppygging og valg av innredning/overflater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer i boligen er i plast (rør-i-rør).

Tilstandsrapport

Rørene er lagt opp i 2024 med to nye fordelerskap som er plassert på begge baderommene.

Arbeidene er dokumentert av Insta Rør&Rehab AS.





TG 2 Eldre rørføringer

Det er enkelte rørføringer i kjelleren som er eldre i malte kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Utskifing av vannrør vil være naturlig ved oppgradering av varmtvannsbereder eller modernisering av vaskekjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og ikke vurdert.

Det bemerkes 2 sluk i støpejern i vaskekjelleren som er eldre.
Isolert sett vil disse vurderes til TG2 grunnet alder.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

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

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder (227liter) fra høyax.
Berederen står i eget kar med eget avløp.

Berederen er fast tilkoblet strømnettet med bryterstyrt tilkobling.

–

Det er ikke opplyst om feil ved berederen.





Andre installasjoner

Oppvarming med gulvvarme (folie) og varmekabler på våtrom, entré og toalettrom.

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.

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.

Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert i nåværende eiers botid.
Hovedsikringsskapet er plassert i 2.etasje av boligen og det er etablert et eget sikringsskap i kjelleren.

Hovedskapet har hovedsikring og 14 fordelerkurser.
Sikringsskapet i kjelleren har hovedbryter og 9 fordelerkurser.

–

Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert i hele boligen. Arbeidene er utført av Proff Elektriker AS, ved installatør Trond Ieendert Timmermann. Samsvarserklæring er datert 30.11.2023. Oppgraderingen omfatter nyinstallasjoner og utskiftinger i alle etasjer, inkludert følgende:

1. etasje: Montering av downlights, stikkontakter, dimmere og varmefolie med termostat i stue, kjøkken, gang og WC. Kjøkkenet har fått tre nye kurser (15A) for ovn, oppvaskmaskin og øvrige kjøkkeninstallasjoner, samt komfyrvakt og varmefolie med styring.

Tilstandsrapport

2. etasje: Det er etablert nye kurser og installert stikkontakter, taklamper, dimmere og varmefolie med termostater på tre soverom. Badet er utstyrt med varmekabler, downlights, LED-stripe, dimmere, baderomsvifte, lys-speil og ny stikkontakt, samt ny 15A kurs. I gang er det montert taklampe med Plejd-styring.

Kjelleretasje: Det er lagt nye kurser til stue, platetopp, kjøkken og bad. Det er installert stikkontakter, taklamper, komfyrvakt og varmekabler. Soverommene har fått nye kurser og ny belysning med brytere. I vaskerom og bod er det montert taklamper, stikkontakter og ny kurs for vaskemaskin. Gang og entre har fått ny belysning og utelamper.

Arbeidene er utført i henhold til NEK 400:2022 og oppfyller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gjennomført ny drenering av boligen i 2024 som følge av tidligere fuktproblematikk i kjelleren. Arbeidene er utført av Nordisk Byggeservice AS, og det er fremlagt garantibevis som dokumentasjon på utførelsen. Arbeidene har omfattet utskifting av drenssystem, etablering av ny grunnmursbeskyttelse, vannhåndtering med overflategrøfter, tilbakefylling med egnede masser og istandsetting av terreng. Garantiperioden er oppgitt til 5 år fra ferdigstillelse. Det er også fremlagt bildedokumentasjon fra arbeidene, inkludert etterfølgende montering av topplist på grunnmursbeskyttelsen, som ved befaring ennå ikke var montert.

Det er ikke fremlagt fullstendig teknisk dokumentasjon på valg av produkter, løsninger eller utførelsesmetoder utover garantierklæringen og bildedokumentasjonen. Videre kontroll av tiltakene har derfor ikke vært mulig. Det anbefales å oppbevare all tilgjengelig dokumentasjon og gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmursbeskyttelsen og dreneringssystemet i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong og antas fundamentert på faste, komprimerte masser. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeåret og det er ikke registrert setninger eller strukturelle skader ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe uferdig murpuss ved inngangspartiet. Dette vurderes som en mindre utførelsesmessig mangel som ikke medfører funksjonssvikt, men som reduserer overflatens beskyttelse og helhetsinntrykk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at uferdig pussarbeid ferdigstilles for å sikre god overflatebeskyttelse og unngå oppfukting og nedbryting over tid. Dette er et tiltak av estetisk og vedlikeholdsmessig karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen heller delvis fra bygningskroppen og anses i hovedsak som normalt utformet. Boligen ligger imidlertid innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, slik det fremgår av offentlig tilgjengelige kartdatabaser (f.eks. NVE eller kommunen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Beliggenhet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred innebærer potensiell fare for ustabile grunnforhold ved større inngrep eller naturpåvirkning. Dette er ikke en direkte bygningsmessig feil, men et forhold som kan ha betydning for fremtidige tiltak eller reguleringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at interessenter setter seg inn i gjeldende reguleringsplaner og eventuelle geotekniske vurderinger knyttet til området før større terrenginngrep eller utvidelser. Det bør også vurderes om kommunen har stilt spesifikke krav til bygge- eller tiltakstillatelser som følge av plasseringen i aktsomhetsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent (ikke funnet i matrikkel)

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført med støpt såle og ringmur i Leca. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Bygningen er uisolert. Taket er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Garasjen har elektrisk leddport og adkomst via dør plassert mot carport. Carporten er oppført med støpt såle og takoverbygg, og er bygningsmessig tilknyttet garasjen. Konstruksjonene fremstår som typiske og funksjonelle for formålet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

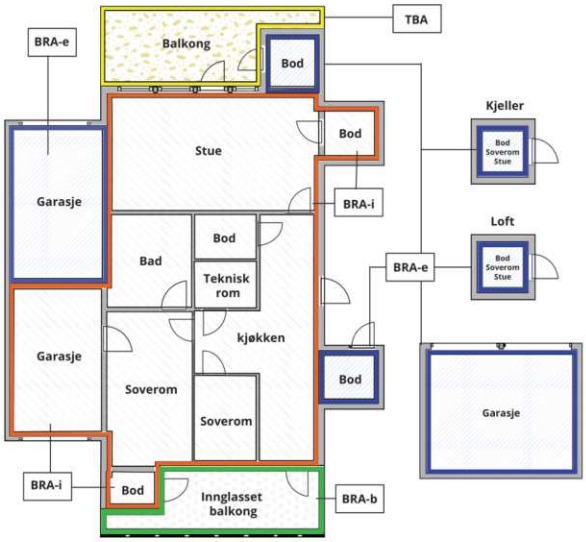
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Halvpart av tomannsbolig:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	41			41	
1.etasje	77			77	17
Kjeller	73			73	
SUM	**191**				**17**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Gang, 3 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom		
Kjeller	Trapperom, 2 Boder, Stue/kjøkken, 2 Gang, Vaskekjeller, Bad, 2 innredede rom		

Kommentar

Loft:
Kaldt lagrinsloft med et gulvareal på ca. 7m².

2.etasje:
Trapperom, 3 soverom og bad.

1,etasje:
Entré, toalett, kjøkken, stue og spisestue.
Utgang fra stuen til terrasse målt til ca. 17m².

Kjeller:
Trapperom, boder, vaskekjeller, bad, gang, to innredede rom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjelleren har adkomst fra boligen og egen inngang.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale og tilbyggstegninger:
2.etasje:
- Ingen rom er merket på den originale tegningen.

1.etasje:
- Det er gjort endringer på rominndelingen i etasjen og det nye tilbygget har tegnet inn et utstikk i stuen som ikke er der i dag.
- Kjøkkenet i dag er et stort rom. Kammers/spisestuen er fjernet.

Kjeller:
- Deler det originale vaskerommet er i dag en gang.
- Resten av kjelleren er opprinnelig boder/disponible rom.
- Utvendig trapp er ikke tegnet inn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsetasjen mellom boenhet A og boenhet B er adskilt av en siporex-vegg som skal fungere som branncellebegrensende konstruksjon. Veggen har to åpninger som ikke er branntettet.
Åpningene innebærer at brann- og røykgass kan spre seg mellom boenhetene i strid med kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-8 første og annet ledd. Forholdet utgjør derfor en lovlighetsmangel, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21 bokstav a.

Tiltak: Åpningene må tettes med materialer og utførelse som gir veggen brannmotstand svarende til opprinnelig klassifisering. Arbeidet bør prosjekteres og utføres av kvalifisert foretak, og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven kap. 20.
Konsekvens ved manglende utbedring: Kommunen kan gi pålegg om retting, jf. plan- og bygningsloven § 32-8.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Informasjon gitt av selger.
Boligen er vesentlig oppgradert i 2024:
- Nytt bad i 2.etasje og kjelleren.
- Nytt kjøkken i 1.etasje.
- Kjellerens overflater er bygget opp på nytt etter vanninntregning.
- Nyere vinduer i deler av boligen fra 2020 og 2023.
- Nytt toalettrom.
- Ny drenering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleretasjen er innredet og benyttes som rom for varig opphold, men det foreligger ingen kommunal tillatelse til bruksendring.

• Takhøyde: Målt til ca. 2,13 m. Dette er lavere enn hovedkravet i TEK17 § 12-7 annet ledd (2,40 m). Ved bruksendring kan kommunen etter § 12-7 tredje ledd godta lavere høyde enn 2,40 m, men praksis viser at minimum ca. 2,20 m normalt kreves. Høyder under dette vil bero på kommunal dispensasjon etter pbl. § 19-2 og kan godkjennes ned til 2,0m

• Status: Inntil nødvendig tillatelse – eventuelt dispensasjon – foreligger, er rommene ikke godkjent for varig opphold. Utvendig trapp og dør er ikke søkt om.

Kjøper må være forberedt på usikkerhet og kostnader knyttet til søknadsprosess og eventuelle bygningsmessige tiltak for å oppnå myndighetskrav.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		30		30	14
SUM		**30**			**14**
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje med carport.
Garasjen har et innvendig mål på ca. 30m².
Carporten er målt til 14m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig:	182	9
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Babar Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	37	440		0	474.9 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Skogfaret 35 B

Hjemmelshaver

Khan Babar, Khan Marium Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Skogfaret på Skedsmokorset. Området er omgitt av grøntarealer og skogsområder som gir gode turmuligheter året rundt. Nærområdet byr på kort gangavstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, samt enkel adkomst til offentlig kommunikasjon med buss. Skedsmokorset har et aktivt lokalmiljø med fritidstilbud for både barn og voksne, og området har rask tilknytning til hovedveinettet via E6, som gir god forbindelse til både Oslo og Gardermoen. Beliggenheten kombinerer sentral tilgjengelighet med skjermet og naturnær beliggenhet, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Adkomstvei

Adkomst til Skogfaret 35 B skjer via kommunal adkomstvei inn i boligområdet fra Trondheimsveien (Rv 120), som gir enkel tilkomst med bil. Det er asfaltert kjørevei helt frem til eiendommen, og området har normalt vintervedlikehold utført av kommunen. Det er gang- og sykkelvei i deler av nærområdet, noe som gir trygg ferdsel til barnehager, skoler og kollektivtransport.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger frem til bygningen. Det forutsettes at tilkoblingen er utført i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg via private stikkledninger frem til bygningen. Det forutsettes at tilkoblingen er utført i henhold til gjeldende regler og kommunale krav.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for Skedsmokorset. For nærmere opplysninger om reguleringsformål, utnyttelsesgrad og eventuelle fremtidige planer i området, vises det til kommunens plan- og byggesaksavdeling.

Om tomten

Tomten er nylig drenert og består hovedsakelig av gruslagte arealer kombinert med opparbeidede gressplener. Den er bebygget med en tomannsbolig samt en frittstående dobbelgarasje med tilhørende carport. Utearealene er ryddige og gir plass til både parkering og opphold.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser.

Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BL1498

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250122

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Babar Khan	Marium Ali Khan

Gateadresse
Skogfaret 35B

Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 7702286/5

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

Document reference: 27250122

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Insta Rør&Rehab AS har hatt ansvaret for rørlegger arbeid av våre 2 eldre bad og 2 stk kjøkken og toalett rom i 1 etasje. Alt Skjulte rør instalasjon er skiftet, rør i rør system installert(Sanipex).Det er montert watergard på 1 stk kjøkken. • Det er lagt 2 fordelerskap hvor den ene forsyner kjeller bad og kjøkken med toalett rom i 1 etasje og den andre forsyner alt i bad 2 etasje • Nye rør i rør system til dusj, servant, toalett, vaskemaskiner , kjøkken 2 stk • Tilkobling av 3stk servant/2stk dusj /3stk innebygd toalett/2stk vaske maskinkran. • Tilkobling av 200 l bereder(Høiax) (levert av kunden)+ rør instalasjon • Hoved sluk er skiftet i begge bad i u.etasje og hovedbad i 2.etasje. • Alt av gamle plast rør i begge badene er utskiftet med nye PP Wavin rør 110/75/50 mm og riktig gren størrelse til servanter og vaskemaskin samt kjøkken 2 stk • Nytt avløpsrør til 3stk toaletter,3 stk servant,2 stk vaskemaskiner, nytt avløp frem til lufting. Avløpsrør frem til kjøkken i 2e etasje er skiftet og lagt nye rør i rør .

Arbeid utført av: insta rør&rehab AS

Filer

fdv skedsmo babar pdf.pdf | membran garantibevis Skogfaret .pdf | Membran del 2 Skogfaret .pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hoved sluk ble byttet i begge bad. og helt ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avløpet i Boden/kjelleren der Vaskemaskinen står, har gitt tilbake slag da vi nylig flyttet inn. vi løste det med en avløps service, høytrykksvask av avløpet og kjørte video kamera gjennom, avløpet var tett og etter den dag har vi ikke sett tilbakeslag.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja i 2023 da vi kjøpte boligen, vi har utbedret dette med ny og drenering rundt alle sider av huset, og delevis nye takrenner.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: det er trukket nye kabler i større deler av hele huset, det er noen nye kurs som er innstallert. nytt sikringsskap i u.etasje, alle rom i alle etasjer har nye lamper, stikkontakter og downlights. ny EL-billader.

Arbeid utført av: Proff elektriker AS

Filer

Garantiskjema varmekabel Skogfaret 35b.pdf | El arbeid Skogfaret .pdf | El arbeid Skogfaret 35b, del 2.pdf

Document reference: 27250122

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja montert i 2024. montert av Proff elektriker AS

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny Terrasse og rekkverk.

Arbeid utført av: Din snekker Migala-Kalarus

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel/leilighet i kjeller med egen inngang.

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: Hybel/leilighet i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Drenering Skogfaret 35 B.pdf

Document reference: 27250122

Document reference: 27250122

Tilleggskommentar

boligen er vesentlig oppgradert, det er lagt til dokumentasjon og beskrivelse på arbeid utført i vårt eierskap. les gjerne vedlegg for mer detaljerte beskrivelser.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
babar khan	ac1e58f05ca4ee2b536f85b163c6f07f4053c276	18.07.2025 11:26:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marium Ali Khan	8d4e310ef6eb623a15f82ffbe6dfb5011c40a2c4	19.07.2025 07:20:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250122

→ 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

ambita

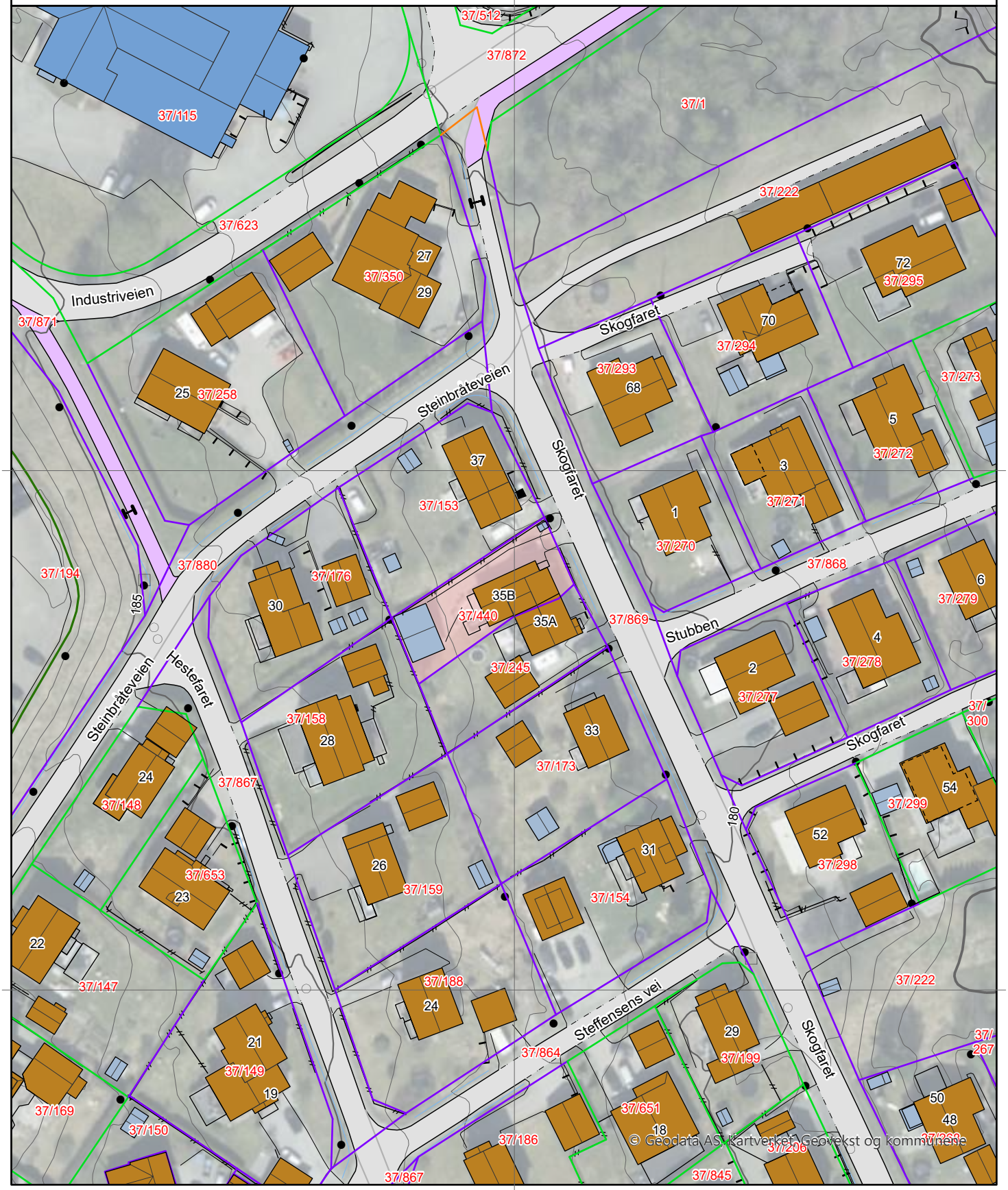
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/37/440/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.7.2025



0 25 50 m

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

ambita

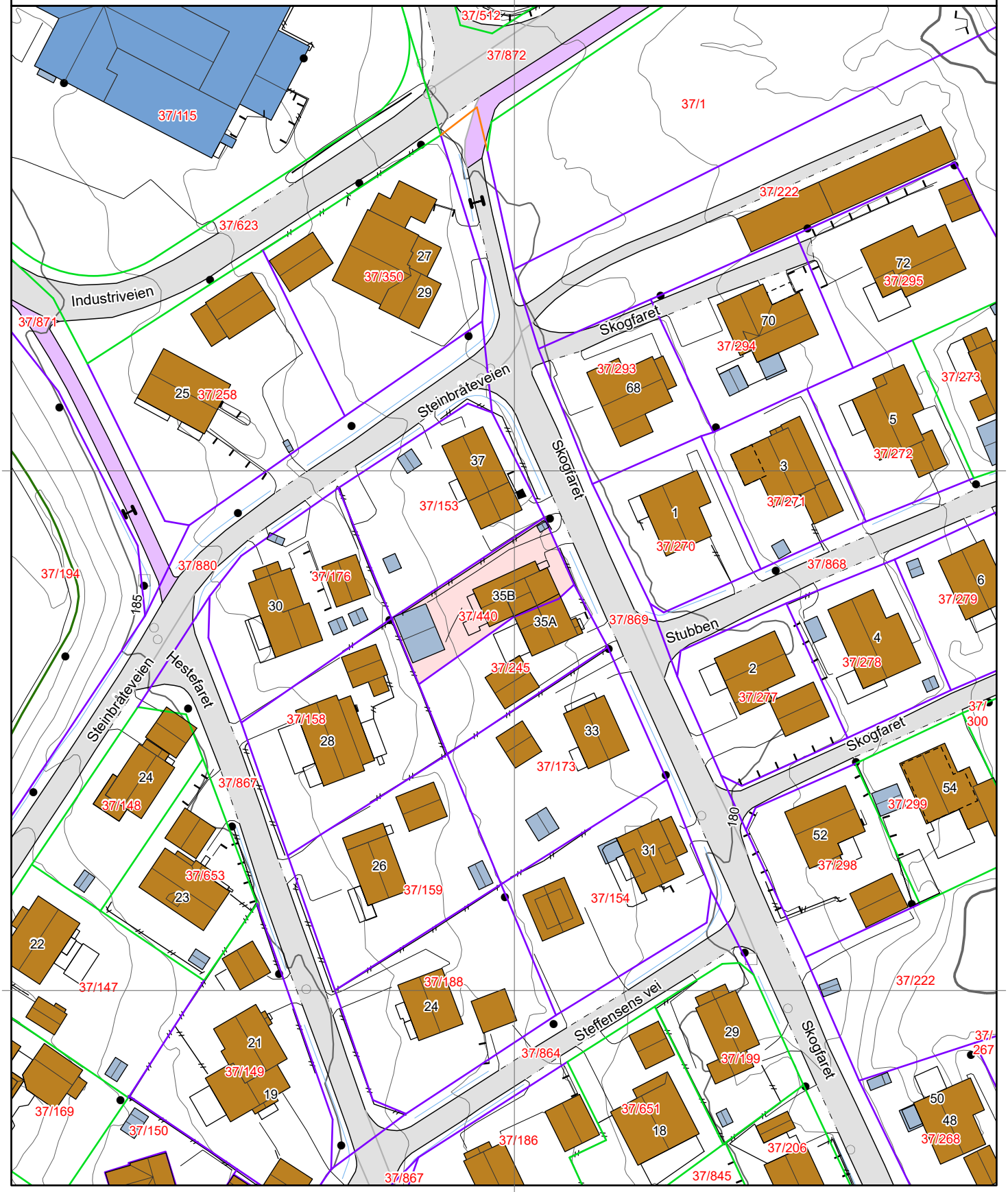
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/37/440/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.7.2025



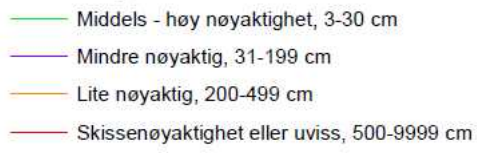
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

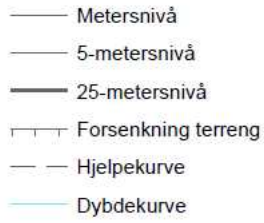


Eiendomsgrenser





Høydekurver

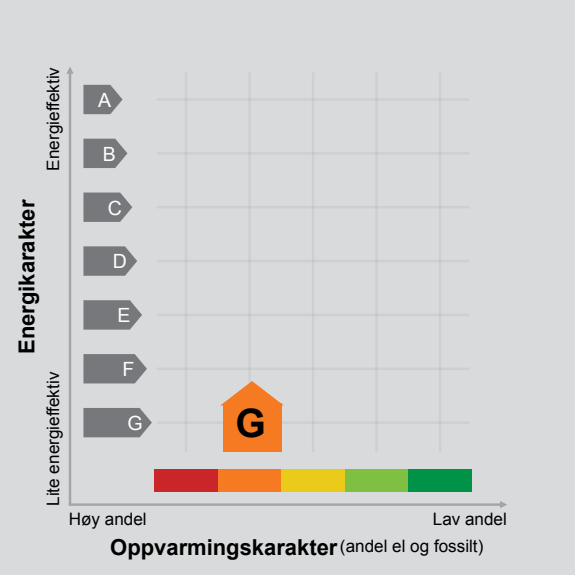






ENERGIATTEST

Adresse	Skogfaret 35B
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	440
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6886272
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-146523
Dato	16.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skogfaret 35B

Nabolaget Skogfaret/Korshagen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	24 min 2 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 5.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestefaret Linje 360, 365	4 min 0.4 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 23 km
Oslo Gardermoen	21 min

BARNEHAGER

Korshagen kommunale barnehage (1-5 74 barn	..9 min 0.8 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	12 min 1.1 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Skedsmo Senter	8 min
Kiwi Skedsmokorset	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	8 min
Boots apotek Skedsmokorset	8 min
Vinmonopolet Skedsmo senter	8 min

SPORT

Skedsmo stadion	5 min
Åsenhagen skole	12 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	5 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min

«Barnevennlig. Kort vei til butikker, buss, skole, barnehage»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 89/100

—

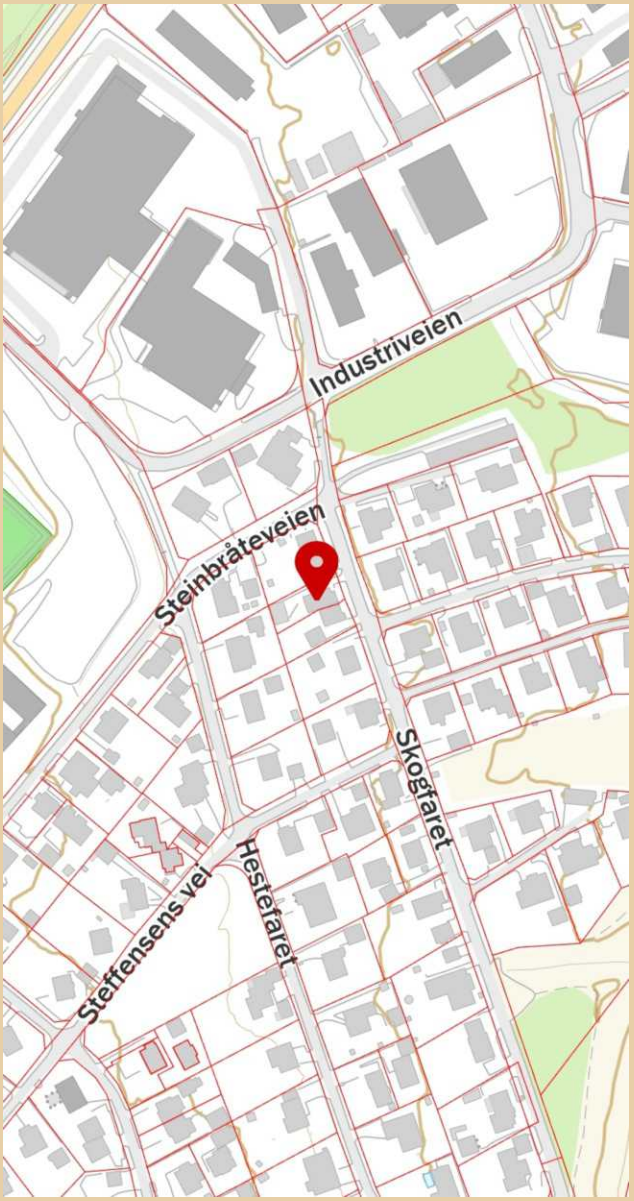
Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

—

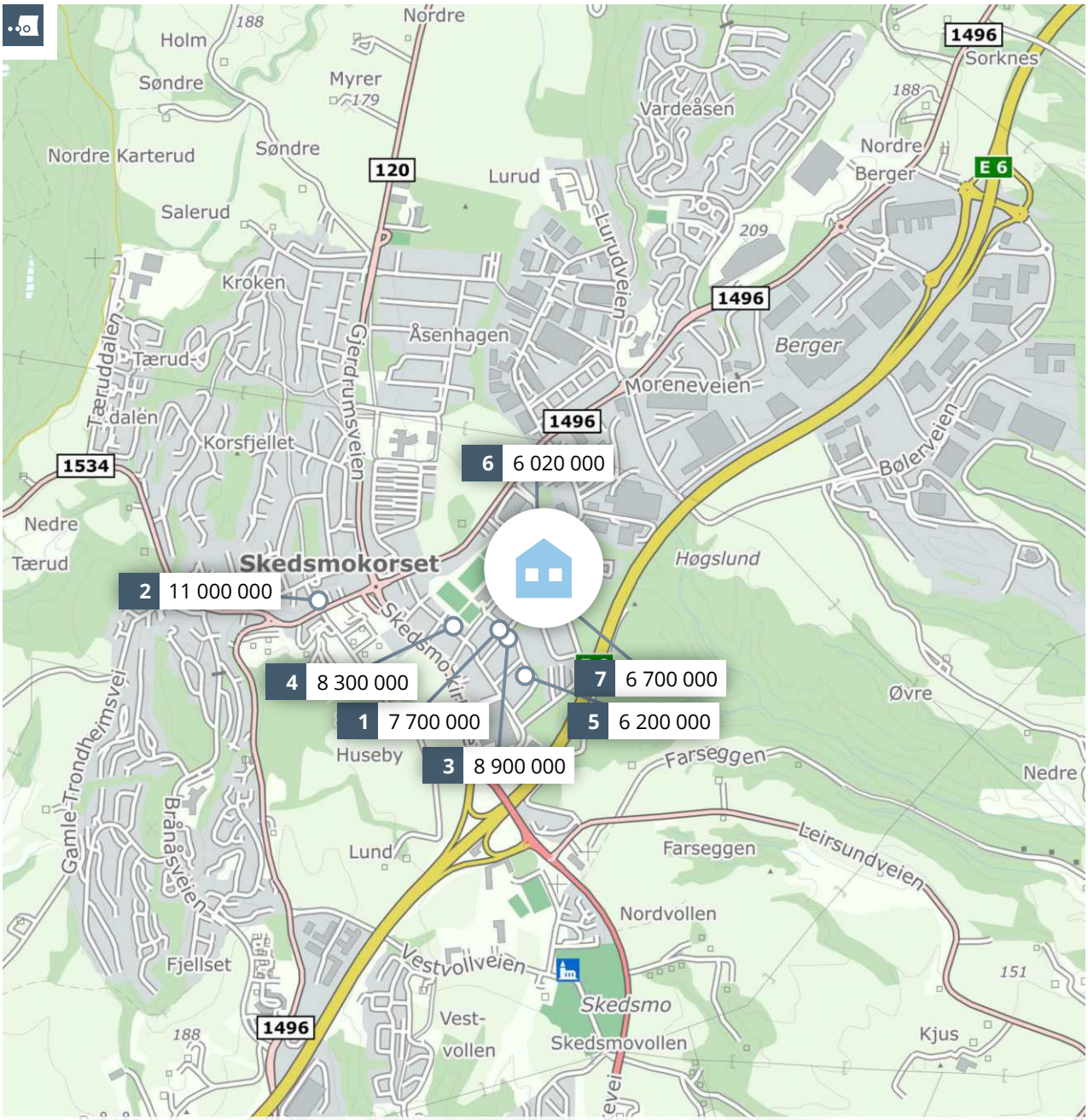
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

SKOGFARET 35 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 19.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogfaret 35 B, 2020 SKEDSMOKORSET

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 37 BNR 440 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Åsenhagen 1

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	40 314
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	191 m²	30 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt						475 m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steffensens vei 9				30.09.2024	6 750 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**31 048**
	248 m²	1955	1 066 m²	4 sov						
2	Furustubben 2				10.06.2021	11 500 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**46 414**
	237 m²	1952	1 063 m²	4 sov						
3	Steffensens vei 10				09.08.2022	8 000 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**65 926**
	135 m²	1955	1 340 m²	4 sov						
4	Furuholtet 20				15.11.2021	6 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**42 784**
	194 m²	1953	1 082 m²	4 sov						
5	Johan Valstads vei 7 B				22.05.2025	6 800 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**36 047**
	172 m²	1954	672 m²	4 sov						
6	Hestefaret 24				19.09.2018	5 190 000	**6 020 000**	0	6 020 000	**35 621**
	169 m²	1960	1 043 m²	4 sov						
7	Skogfaret 29				05.05.2025	6 500 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**25 475**
	263 m²	1959	555 m²	3 sov						

Daniel Bigom v/PrivatMegleren Atrium har gleden av å ønske velkommen til Skogfaret 35B! Her har du en rålekker familiebolig over 3 plan som befinner seg attraktivt til med familievennlige omgivelser på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Dette er en innholdsrik halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig. Boligen holder en gjennomgående høy standard og alle etasjer er vesentlig oppusset i 2024/25 både utvendig og innvendig.

Her kan du flytte rett inn i en meget flott bolig med gangavstand til Skedsmo senter, barnehage, barneskole og kort kjørelengde til ungdomsskole og videregående skole. Det er også kort vei til kollektivtilbud og et bredt utvalgidrettstilbud for barn og unge. Området har gode friluftsmuligheter hele året, med skiløyper og turstier i umiddelbar nærhet. Blant annet er det fine turmuligheter til Rundetjern og langs rundløypa rundt Tærudkampen.

Boligen er på hele 191 m² og ligger på en tomt på 475 m². Uteområdet er solrikt og godt egnet for barn, husdyr eller egen grønnsakshage. Til boligen følger en sydvestvendt og splitter ny terrasse på 17 m². Du har en dobbelgarasje på 30 m² med elektrisk port samt en åpen carport på 14 m². Det er også montert EL-lader og du har flere oppstillingsplasser på tomten. Det er nyere vinduer, ny drenering, plen og rekkverk i front og mye mer.

Boligen er meget innholdsrik som gir gode bruksområder storfamilier og for de fleste. Det er 2 innganger til underetasjen både innvendig og utvendig og underetasjen har eget kjøkken med integrerte hvitevarer, et flott baderom fra 2024 med gulvvarme, lite vaskehjørne med opplegg for vaskemaskin, gang samt 2 innredede rom med vinduer.

1. og 2. etasje har svært moderne bl.a. med varmefolie under fiskebensparkett i alle rom, kun glatte malte veggflater i moderne farger samt downlights i flere rom. i 1.etasje har du har et råflott toalettrom med gulvvarme og downlights, et stort moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og stein benkeplate, et soverom, spisestue, stue med peis og utgang til terrasse. Videre opp i 2.etasje har du et stilrent baderom med gulvvarme, gang med masse skapplass samt 3 flotte soverom! Begge etasjer totaloppusset i 2024!

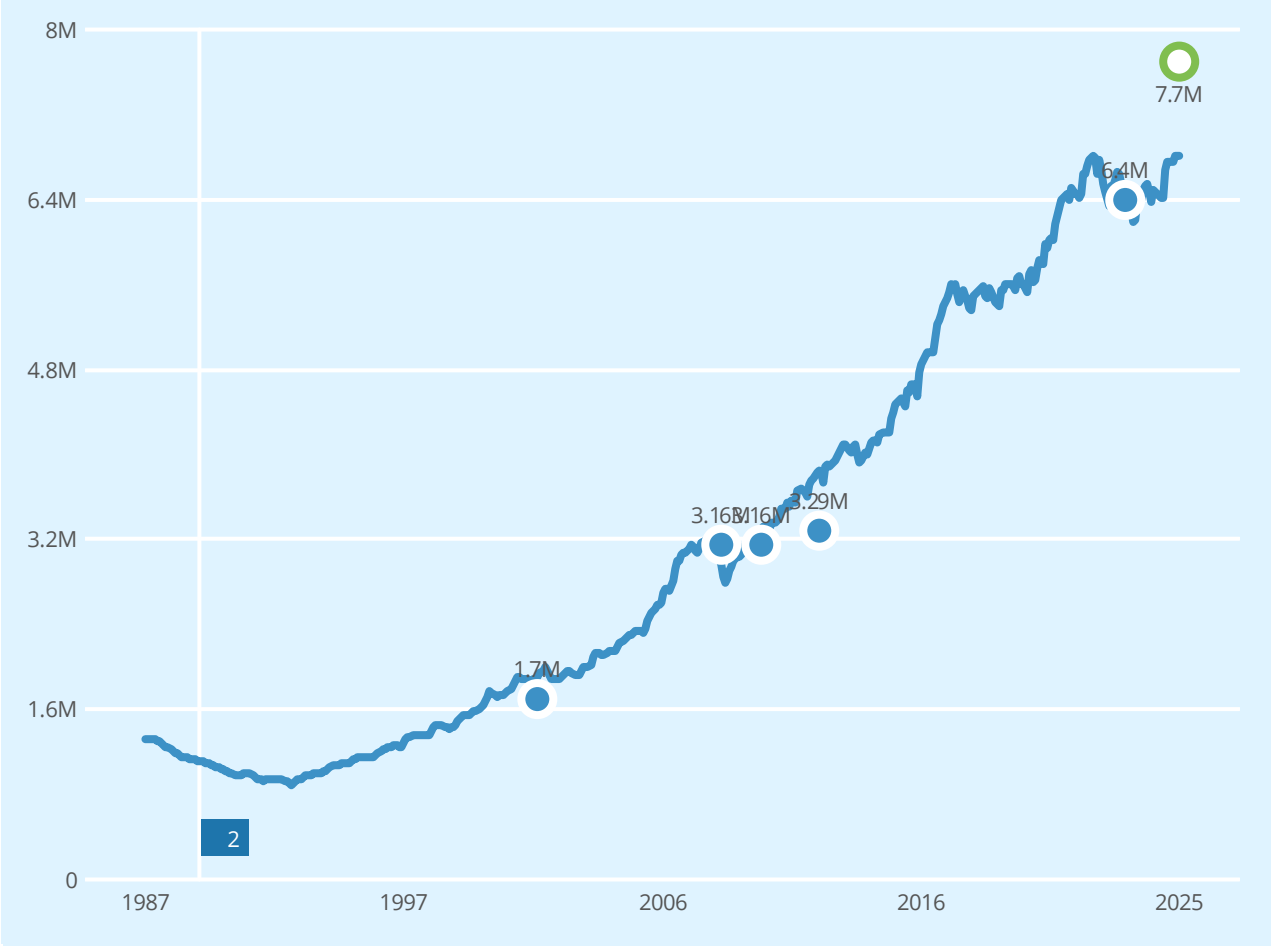
Høydepunkter:
Familievennlig tomannsbolig over 3 plan på 191 m²
Egen inngang til U.etg med nytt bad, kjøkken og 2 innredede rom
Dobbelgarasje med elektrisk port + carport og EL-lader
Stor grønn tomt på 475 m² med plass til trampoline ++
Ny drenering, plen, terrasse, rekkverk og mye mer
Nyere vinduer, ytterdør, balkongdør og det meste av innvendige rør nytt
Nytt elektrisk anlegg, sikringsskap m/ automatsikringer og hovedledning 230V inn til huset
4 soverom, råflott bad+ wc + vaskerom i hoveddel
Stilrent kjøkken m/ integrerte hvitevarer, øy og stein benkeplate i hovvedel
Peis
Smarthusløsninger på hvitevarer, EL-ladere, Elko + termostater mm.
Lyst fiskebensgulv og laminat fra 2024 m/varmefolie i 1. og 2. etasje
Kun glatte malte veggflater i moderne farger i 1. og 2.etg
Meget rolig og barnevennlig
900 m til barnehage, 1,1 km til skole, 300 meter til buss
Skedsmo senter og dagligvarer rett rundt hjørnet
Kun 22 min med bil til Oslo S og 19 min til Strømmen/ Lillestrøm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2023	18.07.2023	01.09.2023	6 650 000	6 400 000	0	6 400 000	3
20.03.2012	30.05.2012	04.07.2012	3 290 000	3 290 000	0	3 290 000	
14.04.2010		14.04.2010	-	3 160 000	-	3 160 000	
03.10.2008			2 650 000	3 160 000	-	3 160 000	
14.01.2002	06.02.2002	06.03.2002	1 690 000	1 700 000	-	1 700 000	
17.08.1988		17.08.1988	-	760 000	-	760 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er oppusset så og si. Påkostet stort innvendig og utvendig

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i LILLESTRØM kommune nå

28
tomannsboliger
til salgs

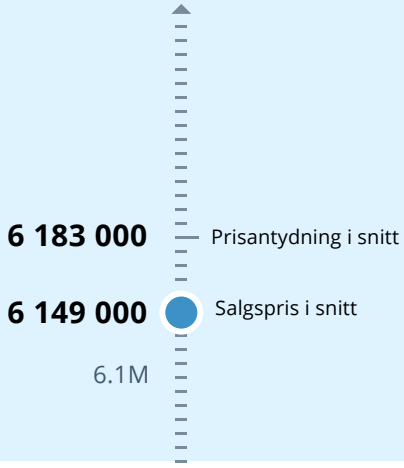


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Tomannsboliger solgt i LILLESTRØM kommune siste 3 mnd

51
tomannsboliger
solgt

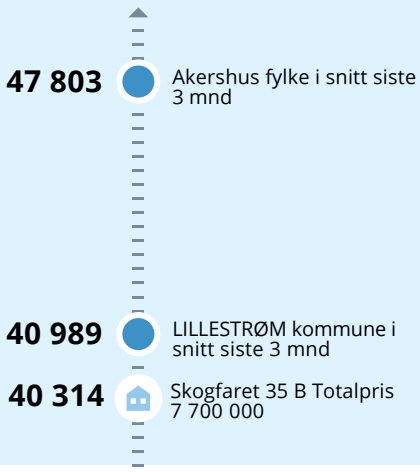


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



SKEDSMO KOMMUNE

Henry Holmberg
Skogfaret 35 B
2020 SKEDSMOKORSET

FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: TILBYGG TIL BOLIG B.sak nr.: 544/89

Byggherre: Henry Holmberg

Byggeadresse: Skogfaret 35 B G.nr.: 37 B.nr.: 440

Byggets grunnflate: 33 m2 Ant. etg.: 1 Ant. leil.:

Bruksareal: 32 m2 Brutto gulvareal: 65 m2

Tatt i bruk: 10/9-90 Midlertidig innfl.dato:

Merknader:

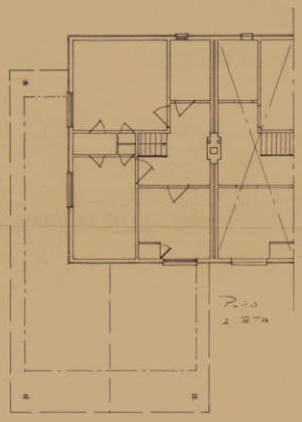
Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 11. sept. 1990

S. Bangsund
Bygningssjef

A. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

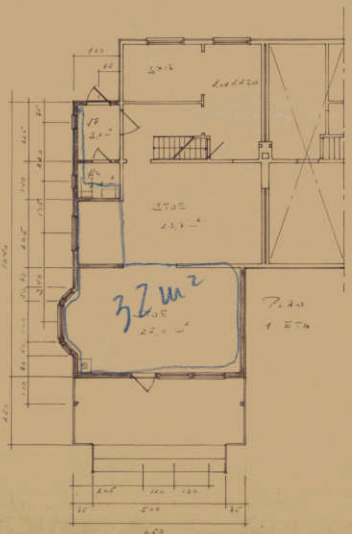


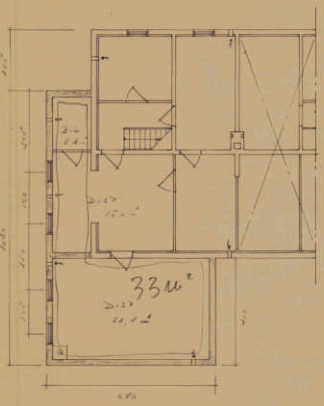


SØR - VEST

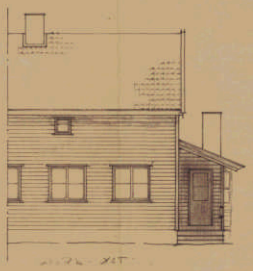


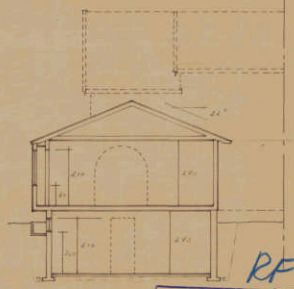
NORD - VEST





PLAN KJELLER





U-verdi: U=0,22

Tilbygg for HENRY HOLMBERG SKANTZRET 95 B

Ersatning for: GNR 37 BNR 440

Ersatter ev:

Henvisning:

Beregning:

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 344/89

RF

A/S TERRIROP HD-2 / NS 1402, NS 1417, NS 1418

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

....2.et..2.mannsbolig..... på gnr. ...37... bnr....245.....

i Skedsmo.

Eier: ...Finn.R..Akselsen..... Postadr.: ..Skogfaret..35...

Anmerkninger: ..Vindfang.ikke.malt..Kjellerrom.ikke.ferdig.avdelt .eller.pusset,.ventiler.er.heller.ikke.innsatt..Endel.elektrisk .arbeid.gjenstår..Utvendig.mangler.ventilhetter,.samt.innpussing ..av.vinduer..Veggventiler.i.kjökkenet.er.ikke.innsatt..Takstige ..mangler..I.leiligheten.mot.syd.er.endel.lekasje.i.taket.i.vindfanget. .Takstige,.ventilasjon.og.lekasje.i.taket.må.rettes.snarest.mulig og senest innen 1/1.64.

Övrige Gjenstående arbeider må utföres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ...2. år fra dato.

Skedsmo komm. byggekontroll den 25/11...19 63

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

Byggekontrollör
B. Iversen

Fm 327/61

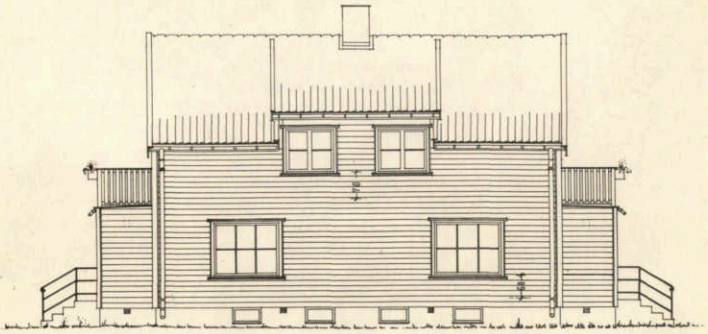
BYGGHERRE: Finn Akershus
STED: TOMT: Skedsmo, parsell 89, 37/1
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: Oslo 21/6 61

For STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

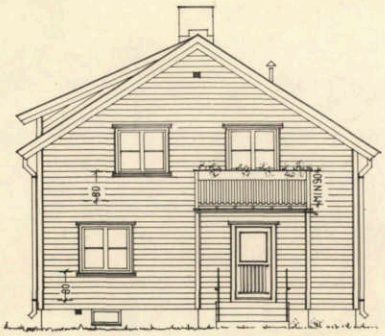
UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

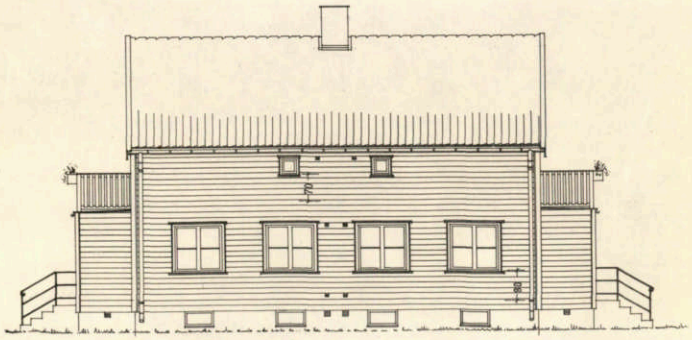


SYDFASADE

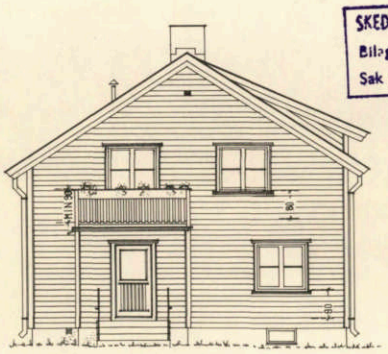


ØSTFASADE

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 499 /1961



NORDFASADE

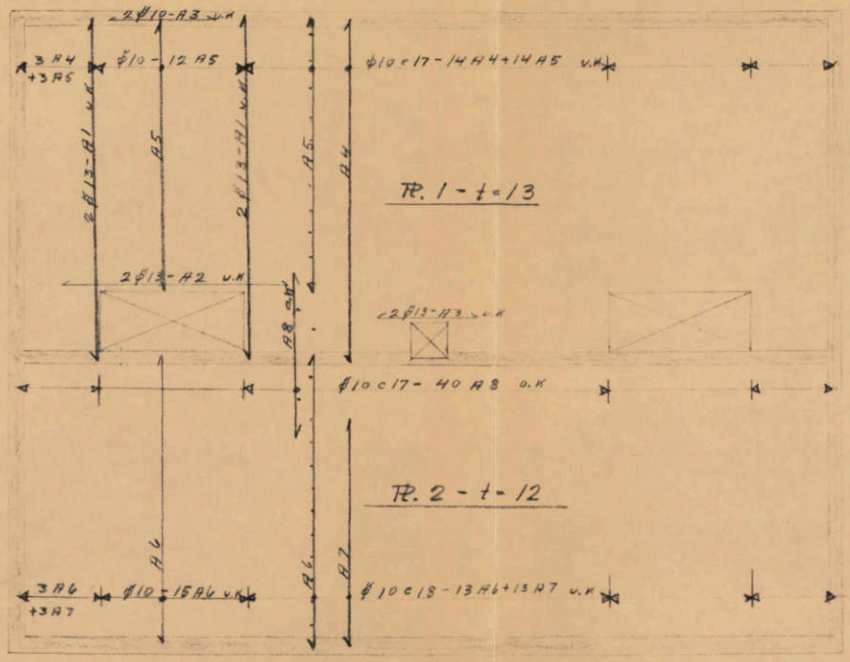


VESTFASADE

BLAD NR. 2 503

FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO - 1 - 7 - 49
L.L.R. KJ



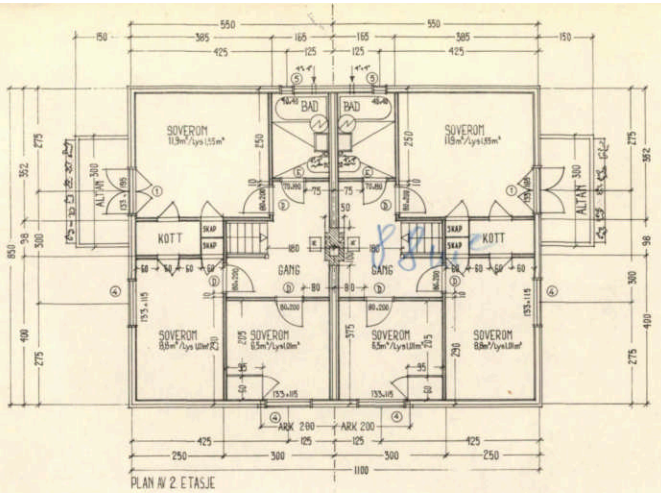
Der forutsettes anvendt Hamstål 40 og betong B 200
Over dör- og vindusåpninger legges 2Ø10 - A3
Fordelingsjern Ø 8 c 33

Merk: vedr. målsetninger, utsparinger etc
se arkitektens arbeidstegninger

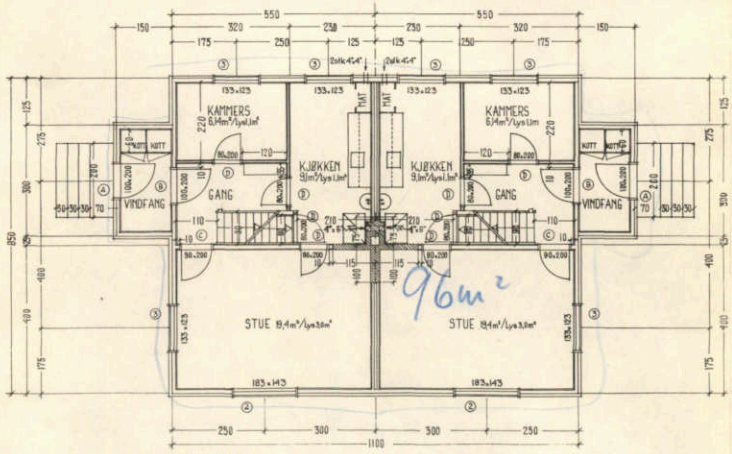
Skedsmo kommune
444/61.
Bilag/sak nr.:
sign.
Bygningskontrollen

Herr Finn Ahlselen Parsell 81 av 37/1	Målestokk 1:50	Tegn. 28/2-62 Trac. Klr.
		Erstatning for:
Dekke over kjeller	T-503	Erstattet av:

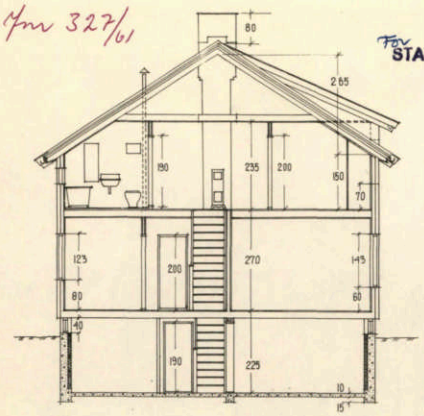
Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger - Nr. 603 (A 3)



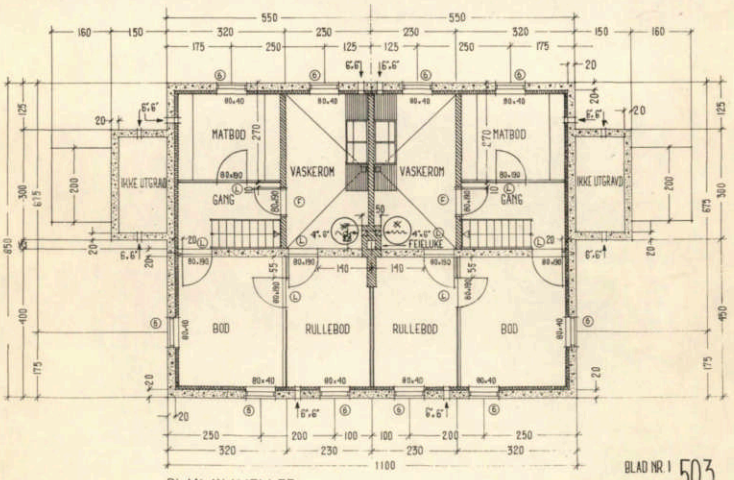
PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



SNITT



PLAN AV KJELLER

Fm 327/61

Finn Akselsen
STED: Skedsmo TOMT: parcell 81 37/1
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: Gbr

Fav STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS GW 21/661

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 444 /1961

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

BLAD NR. I 503
PLANER – SNITT – MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO - 1 - 7 - 19
L.I.R. A.J.

Lillestrøm kommune

Fagenhet Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Gudjon Arni Thorolfsson
Skogfaret 35 B
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:
BYGG-20/01857-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.03.2021

Skogfaret 35 B, saken avsluttes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 440 / 0 / 0
Tiltakshaver: Gudjon Arni Thorolfsson

Tilsynsenheten v/Lillestrøm kommune viser til innsendt redegjørelse av 11.06.2020 til byggesak. Vi beklager svært lang tid for tilbakemelding.

Redegjørelsen viser at garasjen ble satt opp i 2017 innenfor den tids planbestemmelser.

I henhold til SAK10 § 4-1 fjerde ledd er det tidspunktet for ferdigstillelse som skal legges til grunn. Garasjen ble da satt opp når utnyttelsesgraden var på 35 %. I tillegg viser du at avstanden til nabogrensen er mer enn 1 meter.

Tilsynsneheten legger dette til grunn og avslutter saken. Melding om bygg unntatt søknadsplikt vil bli sendt til matrikkelføring.

Med hilsen

Jonas Eng
Avdelingsingeniør

Anne Charlotte Ruud
Fagleder/Koordinator
annecharlotte.ruud@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 37/440/0/0

Tegnforklaring:

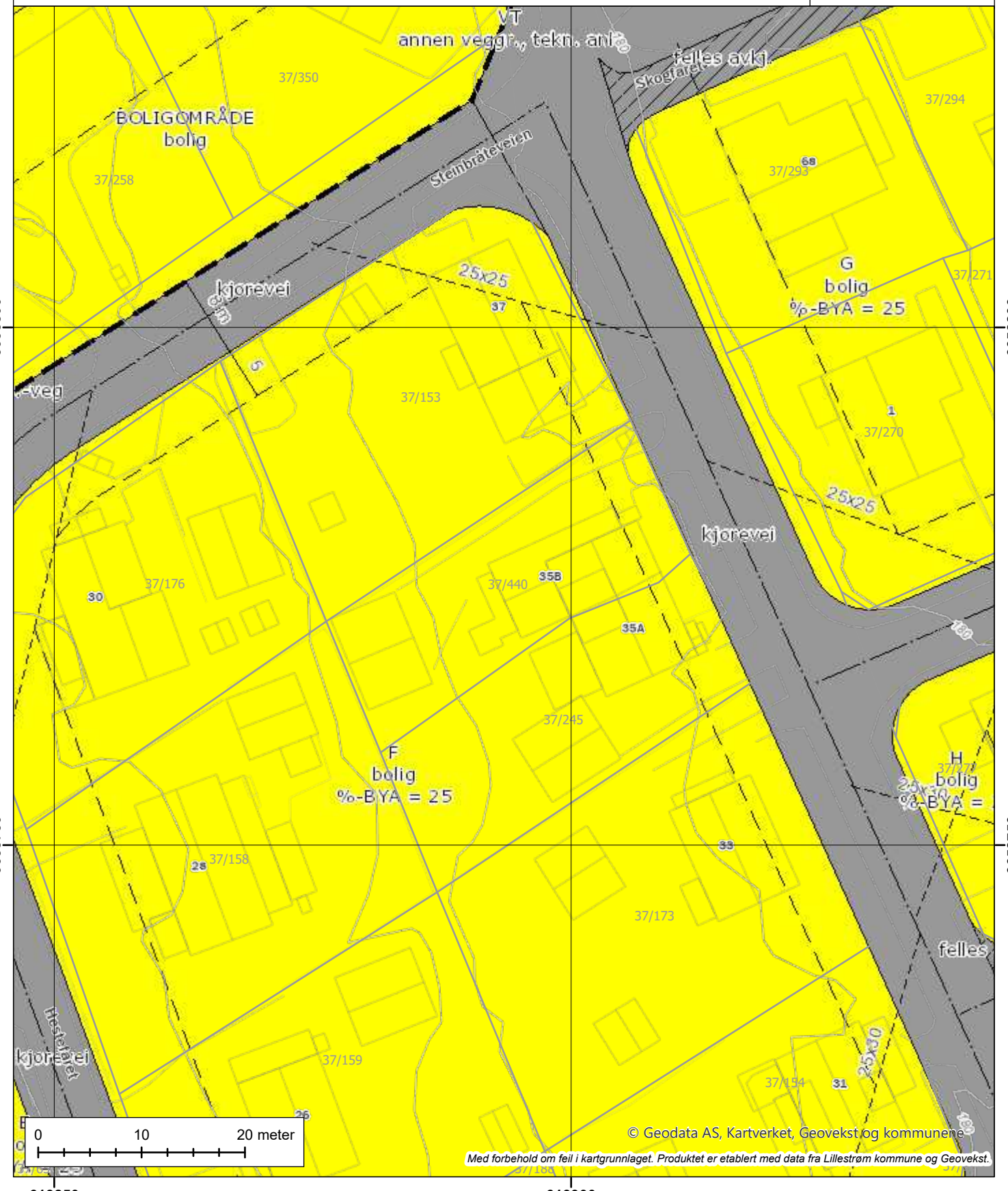
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogfaret 35B, 2020 Skedsmokorset
Gnr. 37, Bnr. 440, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
27250122

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
