

Nerdrumveien 83

NERDRUM

notar



Prisantydning Kr. 12 600 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 223/264 kvm
Megler Michelle Monsen Sveen Tlf 950 54 592

NOTAR.NO

notar



Nerdrumveien 83

**Unik & lekker enebolig totaloppusset i 22/23 med
hybel | Tre solrike terrasser og lettstelt hage |
Dobbelgarasje m/lader**

Adresse	Nerdrumveien 83 1900 FETSUND
Prisantydning	Kr 12 600 000,-
Omkostninger	Kr 333 990,-
Totalpris	Kr 12 933 990,-
BRA-i/BRA Total	223/264 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	6
Etasje	2

Velkommen til Nerdrumveien 83 – en eksklusiv og svært innholdsrik enebolig over to plan med hybel, lettstelt hage, tre herlige og solrike uteplasser samt dobbelgarasje. Beliggende i et attraktivt og familievennlig boligområde på Nerdrum, kun 10 minutter fra Lillestrøm!

Kort om boligen:

- Totaloppusset i 2022-23 med eksklusivt preg
- Unik og solrik takterrasse på 84m² med utsikt, jacuzzi og flere oppholdssoner
- Hele 3 herlige terrasser på totalt 107m²
- Hybel med egen inngang (62m²) med 3 soverom og leieinntekt på kr. 22 500,-
- Lettstelt, solrik og pent opparbeidet hage
- Dobbelgarasje på 41m² med elbillader og elektrisk port
- God plass til flere biler i oppkjørselen
- 2 bad, separat wc | Totalt 6 soverom
- Kort vei til togstasjon og kun 10 min med bil til Lillestrøm

Vekommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Michelle Monsen Sveen

Eiendomsmeglerfullmektig
950 54 592 / michelle@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	39
Vedlegg	42
Budgivning	154

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





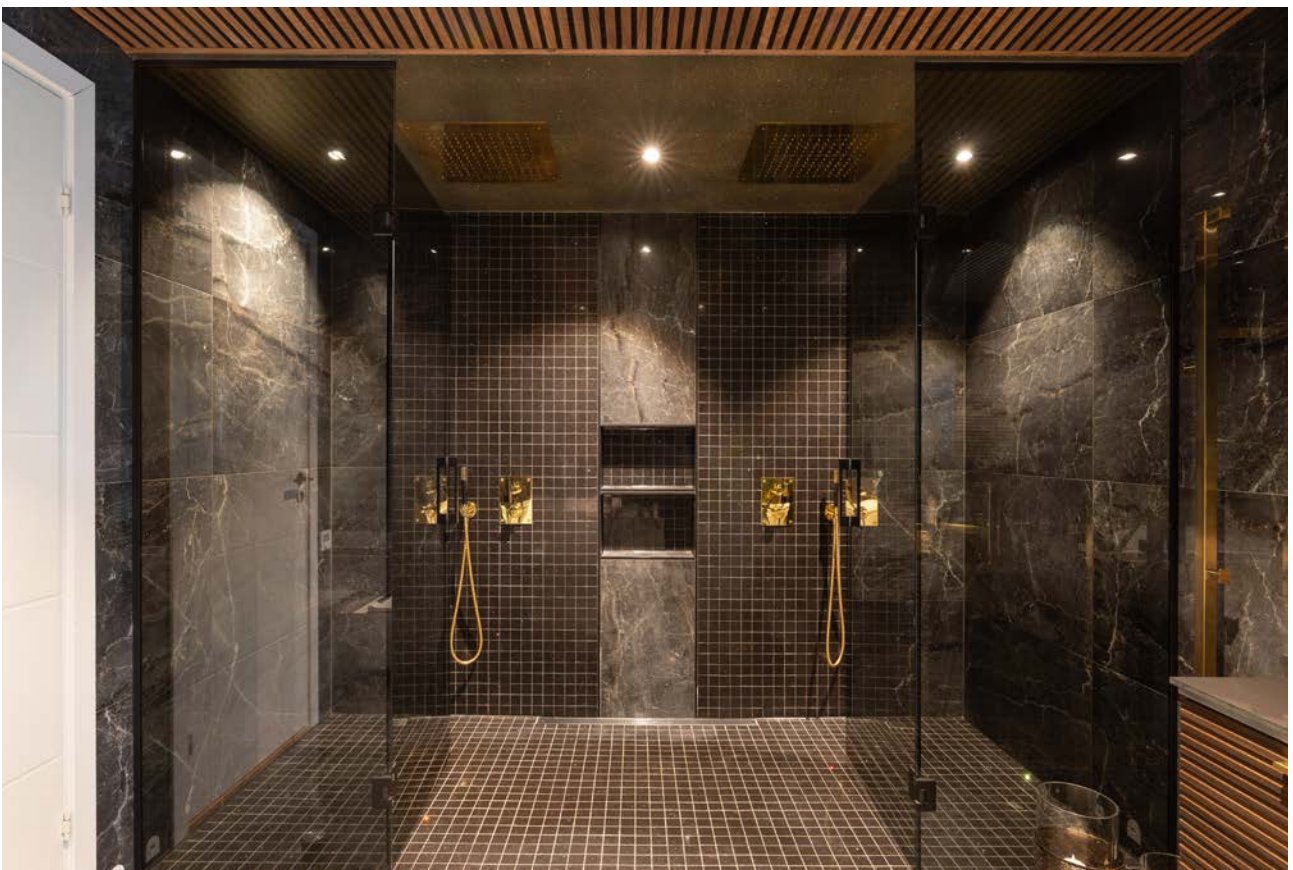
































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Denne boligen har en flott plassering i et veletablert og fredelig nabolag på Nerdrum i Fetsund. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier og byr på kort vei til både barnehager, skoler, kollektivtransport og et variert utvalg av servicetjenester.

I nærområdet finner du rikelig med fritidsmuligheter – blant annet fotballbane, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, skøytebane og treningssenter. Det er også tilgang til golfbane og friidrettsbane i nærheten. Lillestrøm kommune er kjent for et aktivt kulturliv og nydelige naturomgivelser, som gir gode muligheter for både organisert aktivitet og egne naturopplevelser.

Lillestrøm sentrum byr på et mangfold av tilbud for både hverdag og fritid. På Lillestrøm Torv finner du et variert utvalg av interiør- og klesbutikker, apotek, dagligvarebutikk, kaféer og spisesteder. I den sjarmerende Storgata ligger en rekke unike butikker, hyggelige kaféer og nyttige servicetilbud. Blant byens populære restauranter finner du blant annet Casa Mia, Mirabel, Olivia og Chi. Lillestrøm kan også skilte med kulturhus, kino, treningssentre, kunstgressbane og idrettshaller – alt innen kort rekkevidde.

For den som liker friluftsliv, er det kort vei til flotte turområder med et rikt nettverk av stier og skiløyper. Her finnes også ski- og skiskytteranlegg med lysløype, samt fine badesteder ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika.

Det er enkel tilgang til offentlig transport via både buss og tog. Nerdrum stasjon ligger kun 500 meter unna – ideelt for deg som pendler.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND

OPPDRAKSNUMMER

17-0006/26

SELGER

Robert Adrian Arhiroae

MATRIKKE

Gårdsnummer 416, bruksnummer 46, , ideell andel 1/1.
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.102 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet gressplen, beplantning og belyst oppkjørsel.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.02.2026. utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR

1947

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon med pusset fasade. Bygningen er fundamentert på en støpt såle. Forstøtningsmur av betongstein.

Grunnmuren er konstruert av betong og lettklinkerblokker, med støpt såle mot grunn.

Dreneringen er fra 2022/2023. Den utvendige tettingen/fuksikringen av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk, med en eldre del fra 1947 og et tilbygg fra 1970. Nåværende eier har lektet ut vegger på den eldre delen og lagt fiberpusspalter, og fasaden er i dag pusset. Oppmurt konstruksjon for garasje med pusset flate.

Takkonstruksjonen er av treverk, og taket er tekket med takstein. Ifølge et tidligere prospekt ble undertak og takstein skiftet i 2003. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, men det er ingen tilgang til loftet for inspeksjon.

Nedløp og beslag er utført i lakkert stål. I 2022/2023 ble det komplementert med enkelte nye nedløp og beslag på den tilbyggede delen.

Etasjeskilleren består av en bjelkelagskonstruksjon og betong. Etasjeskillet i underetasjen er et støpt dekke på grunn.

Vinduer med karm og rammer i svart lakkert aluminium, utstyrt med isolerglass fra 2023, er montert. Et vindu i andre etasje har karm og rammer i treverk, utstyrt med isolerglass fra 1993. Balkongdører med karm og rammer i svart lakkert aluminium og isolerglass er fra 2023. Inngangsdørene har glassfelt og ble montert i 2022/2023. Dør til hoveddel med elektrisk dørvrider.

Eiendommen har en sørvendt terrasse fra 2022/2023 med utgang fra et soverom, hvor gulvet er dekket med fliser og rekkverket er utført med glassfelt. En annen sørvendt terrasse fra samme periode, med utgang fra stuen, har også flislagt gulv og glassrekkverk. Denne terrassen er opparbeidet med en utestue som er delvis overbygget med tak og pergola. Utvendige trapper er fra 2022/2023.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør fra 2022/2023 og 2013. Interne stoppeventiler plassert fordelerskapene, hovedstoppeventil i teknisk rom, stoppeventiler er testet ved befarig.

Avløpsrør: Synlig avløpsrør i plast fra 2022/2023. Stakeluke plassert bak luke i kjeller.

Ventilasjon: Boligens tilluftsløsning: 1 etasje: Tilluftsventiler i yttervegger. Kjeller: Tilluftsventiler i yttervegger.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Varmtvannstank: Det er installert NIBE væske til vann varmepumpe og tilhørende utstyr i boligen med borrehull på egen tomt. Opplegg for vannbåren varme i gulv, samt varmt forbruksvann fra varmepumpen.

Vannbåren varme: Vannbåren varme i gulv.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapene har automatsikringer.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Vindu i 2.etasje (1993)

Avvik: Utvendig: Punktvisse sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Innvendig: Punktvisse sprekker i overflatebehandlingen, kondens og muggdannelse.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Sprekker i materialer og overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak og videre slitasje. Kondens og muggdannelse innvendig tyder på fuktbelastning og redusert ventilasjon. Vinduer bør vedlikeholdes og rengjøres. Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskifting på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Det er stedvis bomlyd i fliser som er tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak: Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Det er stedvis bomlyd i fliser som er tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak: Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

- Innvendig - Etasjeskille (1 etasje)

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Spalteventil under dørbadet på badet er ca. 2 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Konsekvens/tiltak: For liten spalte under dørbadet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det er naturlig tilluftsventil i yttervegg.

Det er ingen spalte for tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak: Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Manglende spalte for tilluft under dør gir redusert luftutskifting på badet. Spalte eller annen tilluftsløsning bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad (hybel) - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig. Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst

- Kjøkken - Kjeller > Spisestue/kjøkken (hybel) - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kullfiltervifte renses noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

- Spesialrom - 1 etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Det er ikke spalte under dør eller annen løsning for tilluft til rommet.

Det er ikke påvist løsning lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting. Elektrisk avtrekk bør vurderes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i henhold til NS 3600.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å sikre god luftutveksling.

Automatisk vannvakt bør monteres for å forhindre en eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for soilrør.

Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand.

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er påvist at det mangler klemlist på knotteplast.

Konsekvens/tiltak: Avsluttet tetting/fuktsikring under terreng kan gi økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur.

Terreng bør justeres. Manglende klemlist på knotteplast kan føre til at fukt og jordmasser trenger bak platen.

Klemlist bør monteres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker, med støpt såle mot grunn.

Vegger i underetasjen er innvendig kledd med plater, og konstruksjonen bak er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig er grunnmuren nylig pusset, noe som medfører at eventuelle sprekker, riss eller andre avvik ikke lar seg vurdere visuelt. For byggets alder er det typisk at det ikke ble etablert kapillærbrytende sjikt (plast mot byggegrunn). Dette kan medføre økt risiko for fuktvandring fra grunnen og inn i konstruksjonen. Vær klar over dette

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Totalkonstrukt og Vann og varme rørservice

Beskrivelse: Hovedsakelig faglært, men jeg har gjort noen av arbeidene selv, da jeg er i bransjen og er murer selv

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Totalrenovert

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Søknad til kommune godkjent

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vann og varme rørservice

Beskrivelse: Alt nytt i hele boligen

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

Ja

Beskrivelse: Da boligen ble kjøpt ble det oppdaget noe fukt i krypkjelleren på den tid. Dette er nå totalutbedret.

Også ny drenering rundt hele boligen.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hadeland elektro og Vestre aker elektro

Beskrivelse: Har vært en blanding da den ene plutselig ikke hadde kapasitet lenger og måtte da få inn en ny for å ferdigstille

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 2 stk. En i garasje og en ute

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Totalkonstrukt

Beskrivelse: Jeg har gjort mesteparten selv men også noe via firma.

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

Ja

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Søknad hos kommune godkjent

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

Ja

Beskrivelse: 1 etasje/kjeller ble endret fra krypkjeller til boareal

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Søknad hos kommune godkjent

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Denne er under behandling nå, da godkjenninga fra kommunen kom rett før jul

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Alle overflater er i følge eier oppgradert i 2022/2023.
- Innvendige dører med dørbader fra 2022/2023.
- Bad fra: 2022/2023
- Vaskerom fra: 2022/2023
- Bad (hybel) fra: 2022/2023
- Kjøkken er i følge eier fra 2022/2023.
- Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør
- Synlig avløpsrør i plast fra 2022/2023.
- innvendig anlegg er skiftet i 2023.
- Det er i 2022/2023 blitt komplementert med enkelte nye nedløp og beslag på tilbygget del.
- Vinduer med karm og rammer i svart lakkert aluminium utstyrt med isolerglass fra 2023.
- Balkongdører med karm og rammer i svart lakkert aluminium utstyrt med -lags isolerglass fra 2023.
- Inngangsdører med glassfelt montert i 2022/2023.
- Omtrent sørvendt terrasse fra 2022/2023 på med utgang fra soverom.
- Omtrent sørvendt terrasse fra 2022/2023 med utgang fra stue.
- Utvendige trapper i fra 2022/2023.
- Dreneringen er fra 2022/2023.

2013:

- Vannledninger bestående av kobberør
- installert NIBE væske til vann varmepumpe og tilhørende utstyr i boligen med borrehull på egen tomt.

2010:

- Nedløp og beslag i lakkert stål.

2003:

- undertak og takstein skiftet ifølge tidligere salgsoppgave.

1986:

- etterisolert vegger og loft i den eldste delen

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2022/2023

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel for Lillestrøm 2023–2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i sin helhet avsatt til arealformål T110 – Boligbebyggelse, indre sone. Kommuneplan Lillestrøm 2023 – 2035 kan sees hos megler eller ettersendes hvis ønskelig

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

- Støysone: Eiendommen ligger i gul støysone for jernbane. I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av støykrav for sone 3, øvrige deler av kommunen.
- Marin grense: Eiendommen ligger innenfor området som er definert som areal under marin grense.
- Mulig forekomst av marin leire: Eiendommen ligger innenfor område med svært stor, men usammenhengende mulighet for marin leire.
- Radon: Kartlagt som område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Dok-analyse fra GEODATA datert 17.02.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Boligen har vannbåren oppvarming tilkoblet bergvarmeanlegg. Oppvarmingen skjer via gulvvarme i både første etasje og kjeller, inkludert rom som gang, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg er det elektriske varmekabler på badene og vaskerommet.

PARKERINGSFORHOLD

Dobbel garasje m/el-lader oppført i 2022/2023. Elektriske garasjeport.

Flere biloppstillingsplasser på romslig gårdsplass. Det er montert el-bil lader.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse" for eiendommen Nerdrumveien 83, datert 17.03.2026.

Det foreligger også ferdigattest for tilbygg i kjeller fra 1970.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Underetasje:

Teknisk bod i hybel er ikke på tegninger.

Vaskerom er større enn på tegninger.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre. (boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad).

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:

1. Etasje:

BRA-i 108 kvm: Trapperom, omkleddningsrom, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 107 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 115 kvm: Entré, vaskerom, soverom, spisestue/kjøkken (hybel), soverom 1 (hybel), soverom 2 (hybel), soverom 3 (hybel), bad (hybel), gang (hybel) og teknisk rom

BRA-e 41 kvm: Garasje

Eiendommen har i tillegg en dobbelgarasje med elektrisk garasjeport, samt oppstillingsplass til flere biler. Det er montert el-lader både i garasjen og på gårdsplassen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Truls Herman Tofteng.

STANDARD

Entré

Boligen har en svært innbydende entré som gir et godt og moderne førsteinntrykk av boligen.

Stue m/åpen kjøkkenløsning

Lys og moderne stue i åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper et sosialt og naturlig samlingspunkt for både hverdag og hyggelige sammenkomster. God plass til å innrede med sofagruppe med tilhørende tv-møblelement og spisegruppe med plass til hele familien. Stuen har en stilren flislagt medievegg med vegghengte hyller, spiledetaljer og dimbare downlights i himling.

Kjøkkenet er moderne og stilrent fra 2023 med benkeplate i stein og flislagte veggflater over benkeplate. Kjøkkenet fremstår eksklusivt og funksjonelt, med integrerte hvitevarer fra Bosch. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med gode arbeidsflater og god oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn, varmeskuff og oppvaskmaskin.

Takterrasse på 84m²

Boligen byr blant annet på en fantastisk takterrasse på 84m² med utsikt, jacuzzi og flere oppholdssoner. Her får du rikelig med plass til å innrede i ulike soner - enten du ønsker en hyggelig lounge, spiseplass, grillområde eller frodig beplantning. Her får du gode solforhold fra morgen til kveld - perfekt for lange sommerdager og hyggelige sammenkomster.

Hovedsoverom m/adkomst til terrasse på 20m²

Lyst og romslig hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Romslig walk-in garderobe tilknyttet hovedsoverommet, med gode oppbevaringsmuligheter og funksjonell innredning. Det er god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt annet ønsket interiør. Fra hovedsoverommet har du også direkte adkomst til en herlig sørvendt terrasse på ca. 20m².

Soverom II og III

De to øvrige soverommene ligger henholdsvis i 1. etasje og i kjelleretasjen. Begge rommene har gode størrelser og fleksible bruksmuligheter, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Bad

Eksklusivt og romslig bad med ekte spa-følelse og gjennomført design. Her finner du dobbel dusj med regnfallsarmatur, badekar med boblefunksjon og spiledetaljer i taket. Badet ble som resten av huset totaloppusset i 2022/2023 og har varmekabler i gulv samt downlights i himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med to servanter og to ettgreps blandebatterier, speil med belysning samt badekar

med boblefunksjon.

Toalettrom

Pent og praktisk toalettrom med flislagt gulv, flis- og spilevegger samt spiletak med innfelte downlights.

Vaskerom

Praktisk og moderne vaskerom med adkomst fra entré og rikelig med oppbevaringsplass.

Hybel

Boligens hybeldel har egen inngang og består av stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, bad og teknisk rom. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Alle overflater er oppusset i 2022/2023. Hybelen har et lekkert totaloppusset bad fra 2022/2023 med opplegg for vaskemaskin. Her får du tre gode soverom som kan innredes etter eget behov.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 223 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 115 m² Entré, vaskerom, kontor, spisestue/kjøkken (hybel), soverom 1 (hybel), soverom 2 (hybel), soverom 3 (hybel), bad (hybel), gang (hybel) og teknisk rom

BRA-e: 41 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Trapperom, omkleddingsrom, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Garasje er medtatt som BRA-E i underetasjen da den er sammenkoblet med terrasse.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (1 etasje): 2,35m

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (underetasje): 2,10m

Enkelte steder i underetasje er takhøyde under 2,00m

Det er takhøyde på under 2,20 i enkelte rom for som er i bruk for varig opphold.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 12 600 000,-

pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Prognose kommunale avgifter for 2026:

Restavfall 140 liter: kr 4378,75

Målt forbruk vann: kr 8432,14

Målt forbruk avløp: kr 12162,30

-fradrag innbetalt vann: - kr. 5700,60

-fradrag innbetalt avløp: - kr. 8222,40

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

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

A-konto vanngebyr (15% mva): kr 18567,61

A-konto avløpsgebyr (15% mva): kr 31964,25

Målt forbruk vann (15% mva): kr 7757,57

Målt forbruk avløp (15% mva): kr 11189,32

-fradrag innbetalt vann (15% mva) : - kr. 5244,55

-fradrag innbetalt avløp (15% mva): - kr. 7564,61

Totalt: kr. 70 567,78 kr

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

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og ev. andre

påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 908,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Lillestrøm kommune har innført eiendomsskatt.

Det er vedtatt en reduksjon i eiendomsskatten for bolig og fritidsboliger i 2026. Promillesatsen er redusert fra 2 til 1,5 og bunnfradraget er økt fra 2 200 000 til 4 000 000. Reduksjonsfaktoren er endret fra 51% og til 30%.

Fra takstverdien trekkes det en reduksjonsfaktor på 30 %. Det er en lokal vedtatt reduksjon som skal bidra til at grunnlaget for eiendomsskatten ikke overstiger omsetningsverdien for eiendommen.

Beløp for eiendomsskatt i 2025 er mottatt fra kommunen. Oppgitt eiendomsskatt er basert på dagens beregningsgrunnlag. Fremtidig eiendomsskatt kan endres som følge av blant annet ny taksering, oppdatering av skattegrunnlag, eierskifte eller endringer i kommunale satser og regler.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 425 583,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 12 600 000,- (Prisantydning)

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

kr. 315 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 333 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 12 933 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/416/46:

24.06.1946 - Dokumentnr: 102061 - Bestemmelse om gjerde

09.05.1946 - Dokumentnr: 1372 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:416 Bnr:1

16.02.2009 - Dokumentnr: 112751 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0227 Gnr:16 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 164551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:16 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 297831 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:416 Bnr:46

24.06.1946 - Dokumentnr: 102060 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:416 Bnr:1

GRUNNBOKSDATO
04.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
14.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Michelle Monsen Sveen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: michelle@notar.no

Mobil: 950 54 592

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert
Egenerklæringsskjema, datert
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Søderberg og Partners - Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

Plantegning - 1.etasje



Nerdrumsveien 83
1.Etasje

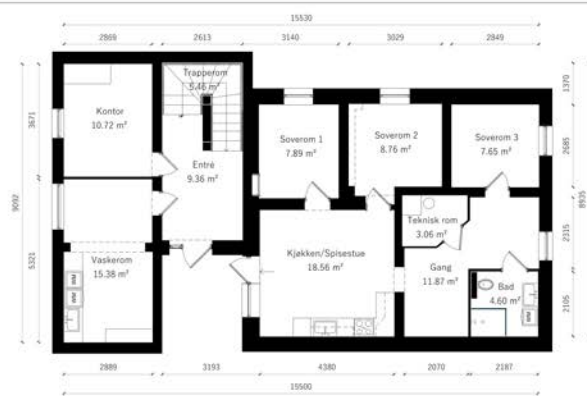


Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

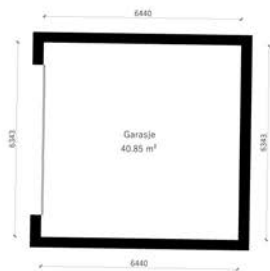


Plantegning - kjelleretasje



Nerdrumsveien 83

Kjeller



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NERDRUMVEIEN 83

Tilstandsrapport, datert

Egenerklæringsskjema, datert

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

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

Tilbehørsliste

Søderberg og Partners - Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

 Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 416, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 20463-2394

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BA1525

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO  3D

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

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Truls'.

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning og konstruksjon:

Enebolig oppført i bindingsverkskonstruksjon med pusset fasade, fundamentert på støpt såle, grunnmur av betong og lettkliner blokker. Taket er tekket med takstein.

Boligen har vannbåren varme tilkoblet bergvarmeanlegg.

Boligen er oppusset, ombygget og utbygget i perioden 2022–2023.

Det vises til ytterligere opplysninger under punktet «Konstruksjoner».

Områdebeskrivelse:

Eiendommen er beliggende i Nedrumsveien 83 i Fetsund, i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og oversiktlig med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til Fetsund sentrum med dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området, og det er gang- og sykkelveiforbindelser i nærområdet.

For rekreasjon er det tilgang til friområder og turterreng, herunder områder langs Øyeren.

Beliggenheten vurderes å ha normal god tilgjengelighet til overordnet veinett og offentlig kommunikasjon.

Tomt:

Tomten er opparbeidet med belyst oppkjørsel.

Arealberegning:

Boligens areal er beregnet ved bruk av 3D-laserskanner fra Leica. Målemetoden har en oppgitt nøyaktighet innenfor ± 2 %, i henhold til krav i avhendingsloven gjeldende fra 1. januar 2022.

Plantegninger kan leveres på forespørsel i formater compatible med programvare benyttet av arkitekter og interiørarkitekter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Underetasje:

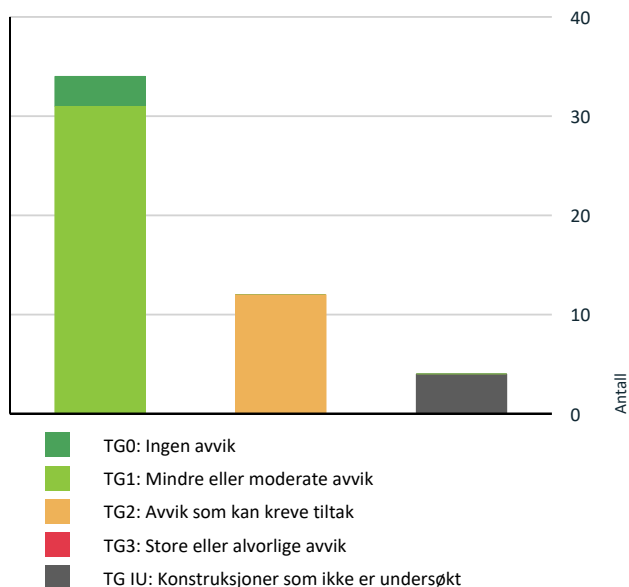
Teknisk bod i hybel er ikke på tegninger.

Vaskerom er større enn på tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Kjeller > Spisestue/kjøkken (hybel) > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vindu [Gå til side](#)
-  Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
-  Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille (1 etasje) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar

Enebolig opprinnelig bygget i 1947
samt påbygd i 1970. I 2022/2023 ble
boligen betydelig oppusset og
tilbygget.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med takstein.

Taket var snødekt på befaringsdagen, og visuell kontroll av tekkingen var ikke mulig.
Vurderingen er gjort med bakgrunn i opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.
Nærmere undersøkelser når snøen er borte anbefales.

Ifølge tidligere prospekt skal undertak og takstein være skiftet i 2003.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"



Snødekket tak

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert stål.

Hentet fra tidligere prospekt:

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l.

Det er i 2022/2023 blitt komplementert med enkelte nye nedløp og beslag på tilbygget del.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk fra 1947 i eldre del og bindingsverk i tilbygg fra 1970. Oppmurt konstruksjon for garasje med pusset flate.

Nåværende eier har lektet ut vegger på eldre del og lagt fiberpuss plater, fasade har i dag pusset flate.

Bakenforliggende panel kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Hentet fra tidligere prospekt:

I følge eier har de etterisolert vegger og loft i den eldste delen i 1986. Det er brukt Isofiber isolasjon.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av treverk.

Det er i dag ingen tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i svart lakkert aluminium utstyrt med isolerglass fra 2023.



Produksjonsår

TG 2 Vindu

Beskrivelse

Vindu i 2 etasje med karm og rammer i treverk, utstyrt med isolerglass fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig: Punktvisse sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Innvendig: Punktvisse sprekker i overflatebehandlingen, kondens og muggdannelse.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker i materialer og overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak og videre slitasje. Kondens og muggdannelse innvendig tyder på fuktbelastning og redusert ventilasjon. Vinduer bør vedlikeholdes og rengjøres.

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Produksjonsår



Kondens/muggdannelse

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med karm og rammer i svart lakkert aluminium utstyrt med -lags isolerglass fra 2023.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Inngangsdører med glassfelt montert i 2022/2023.

Dør til hovedel med elektrisk dørvrider.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Omtrent sørvendt terrasse fra 2022/2023 på med utgang fra soverom. Gulv er dekket med fliser. Rekkverk utført med glassfelt.

Terrassen er utstyrt med: Belysning og stikkontakter.

Tettesjikt er vurdert ut i fra alder opplyst fra eier: 2022/2023.

Se plantegning for størrelse.

Store deler av konstruksjonen var snødekt ved befaring, og overflater er derfor ikke fullt ut vurdert. Det tas generelt forbehold om forhold som kan være skjult av snø.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bomlyd i fliser som er tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Rekkverkshøyde



Snødekte overflater

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Omtrent sørvendt terrasse fra 2022/2023 med utgang fra stue. Synlig gulv er dekket med fliser. Rekkverk utført med glassfelt.

Terrassen er opparbeidet med utestue delvis overbygget med tak og pergola. I dag er det plassert boblebad i pergola, denne er ikke vurdert.

Terrassen er utstyrt med: Belysning og stikkontakter.

Tettesjikt er vurdert ut i fra alder opplyst fra eier: 2022/2023.
Se plantegning for størrelse.

Oppbygget området med støttemur, treverksrekkverk og gunstgress på dekke er tilgjengelig fra trapper.

Store deler av konstruksjonen var snødekt ved befaring, og overflater er derfor ikke fullt ut vurdert. Det tas generelt forbehold om forhold som kan være skjult av snø.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bomlyd i fliser som er tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Snødekte flater



Synlig kunstgress



Snødekte flater

TG II Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i fra 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Trapp



Trapp

INNVEDIG

TG I Overflater

Beskrivelse

1 etasje:

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med glatt malt utførelse, steinfliser og spiler.

Himling med glatt malt utførelse og spiler.

Tilstandsrapport

Hybel:
Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Alle overflater er i følge eier oppgradert i 2022/2023.

1 TG 2 Etasjeskille (1 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille av bjelkelagskonstruksjon og betong.

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført i soverom ved toalettrom:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 11 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille (underetasje)

Beskrivelse

Etasjeskille/støpt dekke på grunn:

Målinger er utført i spisestue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm

Totalt avvik er målt til ca: 7 mm

Målinger er utført i soverom ved spisestue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm

Totalt avvik er målt til ca: 5 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med laminat på gulv og utlektet vegger med plater.

Hulltaking er foretatt ved/i Innerste soverom i underetasjen mot terreng og nedløp fra renne.

Vektprosent ble målt i bunnsvill til 10,9%

Fuktprosent: Tilstand:

0-5 % Svært tørt

6-12 % Normalt innemiljø

13-17 % Moderat fuktig

18-20 % Høy fukt/risiko for mugg

>20 % Kritisk nivå/risiko for råteskader over tid

>28 % Fiber-metningspunkt/fritt vann i cellene

Underetasjen har tilluftsventiler.



Fuktmåling

TG 1 Innvendige trapp

Beskrivelse

Boligen har trapp med flislagte inn og opptrinn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med dørblader fra 2022/2023.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022/2023
Dokumentasjon: FDV

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger. Tak med spiler/malt overflate og innfelte downlights.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

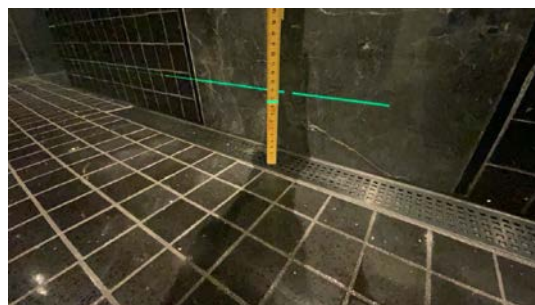
Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rennesluk i dusjsonen.

Synlig klemt underliggende membran under klemring.
Smøremembran på vegger.



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med to servanter, to ettgreps blande batterier, speil med belysning, to innebygget blande batteri dusjsonen med håndholdt dusjhode og regnfall i tak, dusjdører i glass og badekar med boblefunksjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 2 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.



Papirtest



Liten spalte for tilluft

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra trapperom.
Himling, visuell kontroll: Utført.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Fuktmåling ble utført gjennom inspeksjonsluke/luke for el-opplegg som er mot dusjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet i veggen.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

MERK:

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022/2023
Dokumentasjon: FDV

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med malte vegger og malt tak med innfelte downlights.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

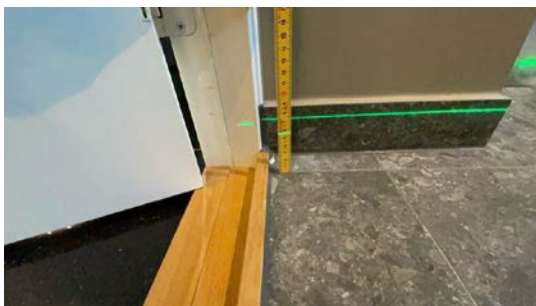
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 50 mm.

Fall:

Delen av rommet som er i bruk som vaskerom har bra fall til sluk, noe mindre fall i området utenfor vaskesone/bærebjelke. Vurdert som tilfredstillende.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Det er påvist noe hullyd i enkelte fliser. Flisene sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig. Ikke vurdert som bom.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk plassert i vaskesone.

Tettesjikt: Smøremembran.



Sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skapinnredning, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, plass og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig tilluftsventil i yttervegg.

Det er ingen spalte for tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

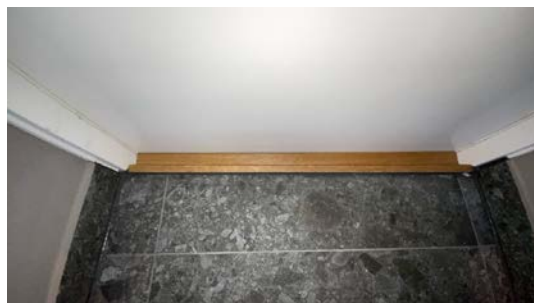
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Manglende spalte for tilluft under dør gir redusert luftutskifting på badet. Spalte eller annen tilluftsløsning bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.



Tilluftsventil



Ingen spalte for tilluft

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig yttervegg.

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, vaskerom i kjeller.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Yttervegg/mur.

Det er vurdert som unødvendig å foreta hulltaking fra kontor mot vaskerom, da dette er over 2,5 meter unna vaskesone.

MERK:

Vaskerom og konstruksjoner tilknyttet vaskerom er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022/2023

Dokumentasjon: FDV

Arbeid utført av:

Referansenivå:

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

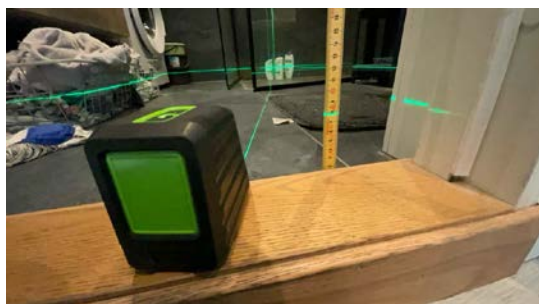
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 46 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

Tettesjikt: Smøremembran.

Tilstandsrapport



Sluk

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom naturlig tillfutsventil i yttervegg og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Tilluftsentil

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig.

Tilstandsrapport

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

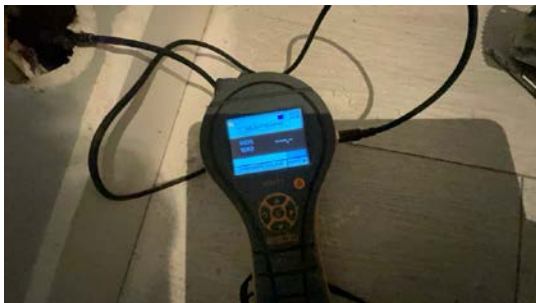
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Gang
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERK:

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn, varmeskuff og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer fra Bosch.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Kjøkken er i følge eier fra 2022/2023.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut over tak.
Tilluftsløsning gjennom veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport



Papirtest

KJELLER > SPISESTUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/frysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker, skjevehter er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

KJELLER > SPISESTUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom veggventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, fliser og spiler på vegger. Tak med spiler og innfelt downlights.
Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil.
Ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Det er påvist noe hullyd i flis. Flis sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig. Ikke vurdert som bom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.
Det er ikke spalte under dør eller annen løsning for tilluft til rommet.
Det er ikke påvist løsning lekkasjesikring fra innebygget sistene.

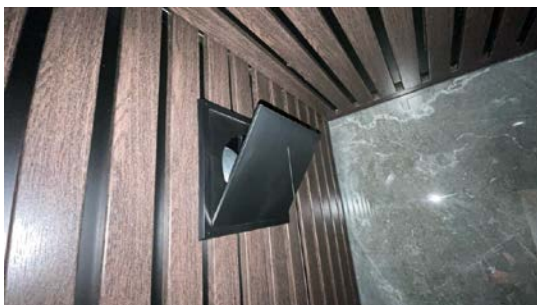
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting. Elektrisk avtrekk bør vurderes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i henhold til NS 3600.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å sikre god luftutveksling.

Automatisk vannvakt bør monteres for å forhindre en eventuell lekkasje fra innebygget sistene.



Tilluftsentil



Ingen spalte for tilluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør fra 2022/2023 og 2013.

Interne stoppeventiler plassert fordelerskapene, hovedstoppeventil i teknisk rom, stoppeventiler er testet ved befarings.

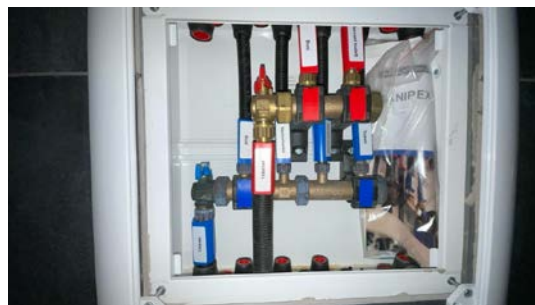
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

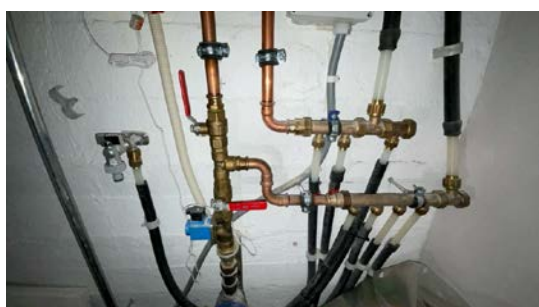
Tilstandsrapport



Fodelerskap 1 etasje



Fodelerskap kjeller



Hovedstoppeventil og opplegg i teknisk rom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast fra 2022/2023.
Stakeluke plassert bak luke i kjeller.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Det er ikke opplyst om skifte av hovedsoil ved oppgradering i 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens tilluftsløsning:

1 etasje: Tilluftsventiler i yttervegger.

Kjeller: Tilluftsventiler i yttervegger.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG 1 Varmtvannstank/sentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert NIBE væske til vann varmpumpe og tilhørende utstyr i boligen med borrehull på egen tomt. Opplegg for vannbåren varme i gulv, samt varmt forbruksvann fra varmpumpen.

Hentet fra tidligere prospekt:

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Det er viktig å sette seg inn i åssen anlegget fungerer.



Anlegg

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv.

1 etasje:

I følge merking på ventiler er det gulvvarme i gang, hovedsoverom, gjestesoverom, wc, gang, stue, kjøken og bad.

Kjeller:

I følge merking på ventiler er det gulvvarme i hall, bad, sov 1, sov 2, sov 3, hoved inngang og stue/kjøkken.

Det anbefales at man setter seg godt inn i hvordan vannbåren varme fungerer. Tilstandsgrad er gitt ut i fra alder, da dette er utenfor takstingeniørens kompetanseområde.

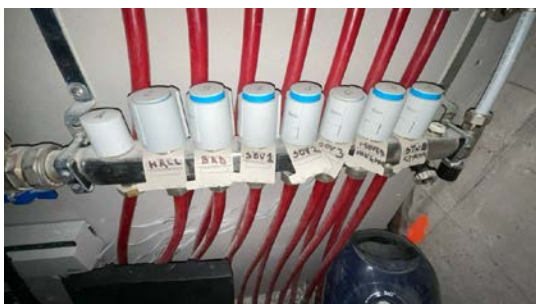
Tilstandsrapport



Kursoversikt 1 etasje



Fordelerstamme i kjeller



Kursoversikt kjeller



Fordelerstamme kjeller

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapene har automatsikringer.

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Varmekabel kun på badene og vaskerom. Alt fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 30.04.2026.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja, innvendig anlegg er skiftet i 2023.

Faktura foreligger. Samsvarserklæring fra utførende er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Da det nylig er utført tilssyn av el-anlegget anses det ikke som nødvendig med en el-kontroll. Vær uansett klar over at det kan være feil eller mangler som ikke ble oppdaget ved tilssyn og at det mangler samsvarserklæring.



Avsluttet tilsynssak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er påvist at det mangler klemlist på knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avsluttet tetting/fuktsikring under terreng kan gi økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur. Terreng bør justeres.

Manglende klemlist på knotteplast kan føre til at fukt og jordmasser trenger bak platen. Klemlist bør monteres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



Manglende klemmlist



Manglende klemmlist

TG 10 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker, med støpt såle mot grunn.

Vegger i underetasjen er innvendig kledd med plater, og konstruksjonen bak er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig er grunnmuren nylig pusset, noe som medfører at eventuelle sprekker, riss eller andre avvik ikke lar seg vurdere visuelt.

For byggets alder er det typisk at det ikke ble etablert kapillærbrytende sjikt (plast mot byggegrunn). Dette kan medføre økt risiko for fuktvandring fra grunnen og inn i konstruksjonen. Vær klar over dette.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein.



Støttemur

TG 10 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenghold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Snødekt tomt

IG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er ikke opplyst om utskifting etter byggeår. Byggeår er derfor lagt til grunn for vurdering.

Årstall: 1947

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre. (boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad)

Det er avvik i rømningsveier da det er over 100 cm opp til vinduer i kjeller.

Det er for lav høyde på rekkverk på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Manglende rekkverk på innvendig trapp medfører økt risiko for fall og personskade. Det må monteres rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Manglende rekkverk på utvendige trapper medfører økt fallfare, særlig ved fuktige eller glatte forhold. Det må monteres rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Manglende håndløper i innvendig trappeløp reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. Det må monteres håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

For lav rekkverkshøyde på balkong/terrasse medfører økt risiko for fall. Rekkverket må forhøyes i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

For lave rekkverkshøyder i utvendige trapper øker faren for fallulykker. Rekkverkene må oppgraderes i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

For store åpninger i rekkverk i innvendige trapper medfører risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Åpningene må reduseres i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Det er avvik ved rømningsveier, da høyde fra gulv til underkant vindu i kjeller overstiger 100 cm. Forholdet må utbedres i samsvar med gjeldende krav til rømningsvei.

Det er for lav høyde på rekkverk ved forstøtningsmur. Dette er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Rekkverkshøyden må endres i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

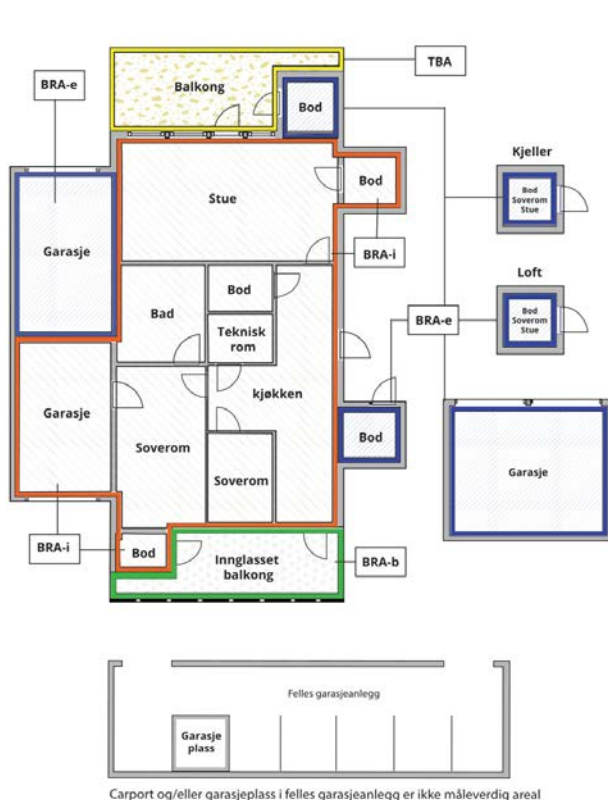
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	108			108	107
Kjeller	115	41		156	
SUM	223	41			107
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom, soverom, omkleddingsrom, bad, soverom 2, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Entré, vaskerom, kontor, spisestue/kjøkken (hybel), soverom 1 (hybel), soverom 2 (hybel), soverom 3 (hybel), bad (hybel), gang (hybel), teknisk rom	Garasje	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Garasje er medtatt som BRA-E i underetasjen da den er sammenkoblet med terrasse.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (1 etasje): 2,35m

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (underetasje): 2,10m

Enkelte steder i underetasje er takhøyde under 2,00m

Det er takhøyde på under 2,20 i enkelte rom for som er i bruk for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Underetasje:

Teknisk bod i hybel er ikke på tegninger.

Vaskerom er større enn på tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	416	46		0	1101.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nerdrumveien 83

Hjemmelshaver

Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra kommunen	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

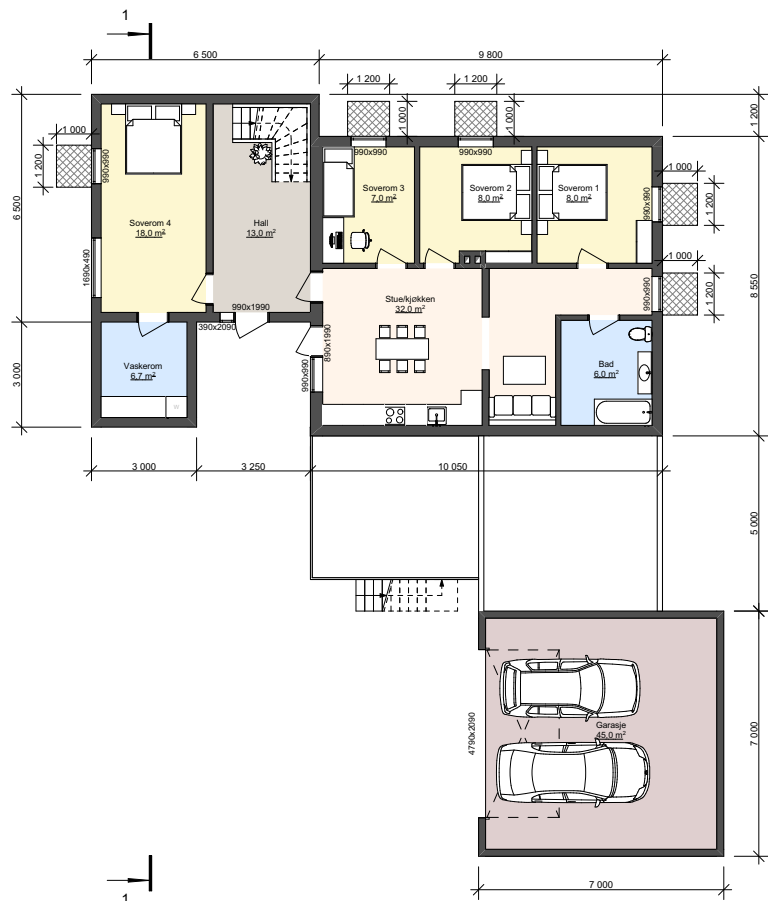
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3. Vær klar over at det er innhentet opplysninger fra tidligere prospekt. Forholdene er ikke dokumentert utover prospekt.

PERSONVERN

Kjellerplan M 1:100

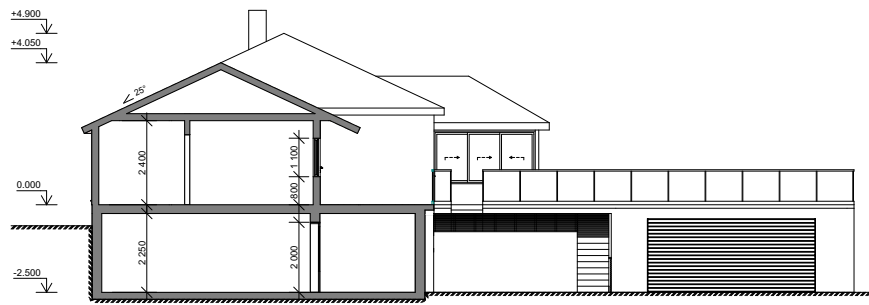


REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER: Kjellerplan		KOMMUNENR:	3030
ADRESSE: Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund		G/BRN:	416/46
MALESTOKK: 1:100 (A3)	TEGN:	IL	DATO: 12.03.2025

[illegible]

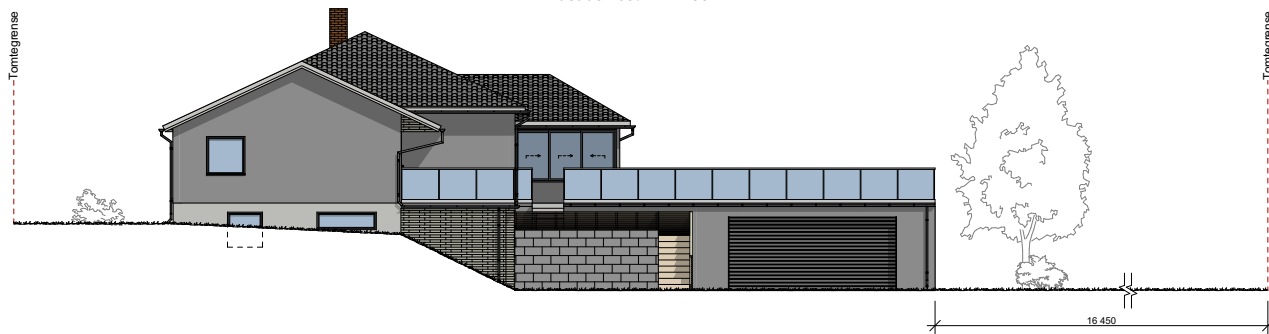
REV:	03	DATE:	13.03.2025
TILTAKE: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER: Plan 1 etg.		KOMMUNENR:	3030
ADRESSE: Nerdramsveien 83, 1900 Fetsund		G/BRN:	416/46
MALESTOKK: 1:100 (A3)	TEGN: IL	DATE:	12.03.2025

Snitt 1-1 M 1:100



REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Snitt 1-1	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

Fasade vest M 1:100

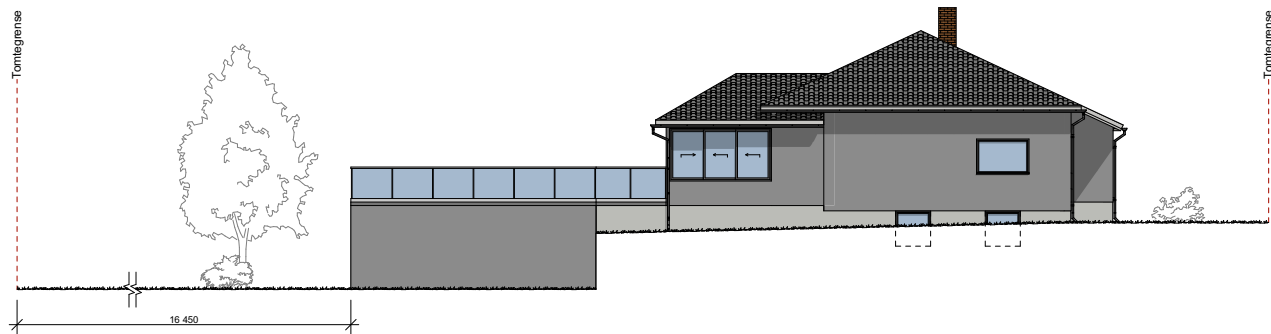


Fasade sør M 1:100

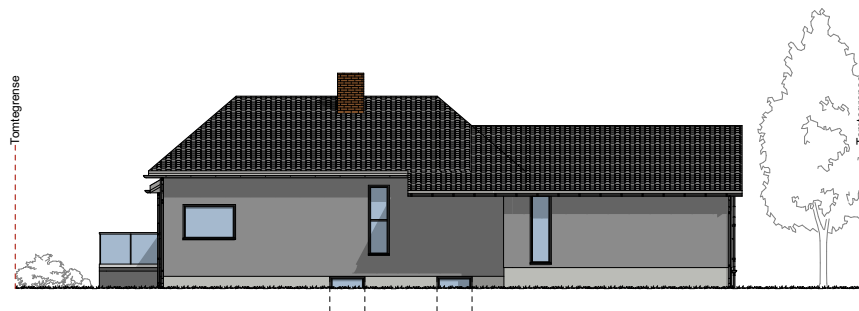


REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Fasade vest, fasade sør	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

Fasade øst M 1:100



Fasade nord M 1:100



REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Fasade øst, fasade nord	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025



Lillestrøm kommune

Byggesak ytre

DINBYGGESAK OMID ROWSHAN
Torpmarka 10
1389 HEGGEDAL

Vår ref.:
BYGG-23/01306-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.03.2026

416/46, Nerdrumveien 83, ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 416 / 46 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DINBYGGESAK OMID ROWSHAN
Tiltakshaver: Robert Adrian Arhiroae

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse mottatt 05.03.2026.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsene av 10.07.2025 og 13.11.2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

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

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Klagerett

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

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

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Morten Hesselberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Robert Adrian Arhiroae

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0006/26	

Selger 1 navn
Robert Adrian Arhiroae

Gateadresse	
Nerdrumveien 83	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalenr.

3810051

Document reference: 17-0006/26

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

Initialer selger: RAA

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hovedsakelig faglært, men jeg har gjort noen av arbeidene selv, da jeg er i bransjen og er murer selv

Arbeid utført av

Totalkonstrukt og Vann og varme rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad til kommune godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt nytt i hele boligen

Arbeid utført av

Vann og varme rørservice

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da boligen ble kjøpt ble det oppdaget noe fukt i krypkjelleren på den tid. Dette er nå totalutbedret. Også ny drenering rundt hele boligen.

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

Har vært en blanding da den ene plutselig ikke hadde kapasitet lenger og måtte da få inn en ny for å ferdigstille

Arbeid utført av

Hadeland elektro og Vestre aker elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk. En i garasje og en ute

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har gjort mesteparten selv men også noe via firma.

Arbeid utført av

Totalkonstrukt

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel med

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad hos kommune godkjent

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1 etasje/kjeller ble endret fra krypkjeller til boareal

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad hos kommune godkjent

- 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

Beskrivelse

Denne er under behandling nå, da godkjenninga fra kommunen kom rett før jul

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Arhiroae	9f294c5e84fc4bc88d21a6 46487b0dfefa75bda7	20.08.2026 10:55:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-00006/26

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



Lillestrøm kommune

Byggesak ytre

DINBYGGESAK OMID ROWSHAN
Torpmarka 10
1389 HEGGEDAL

Vår ref.:
BYGG-23/01306-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.03.2026

416/46, Nerdrumveien 83, ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 416 / 46 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DINBYGGESAK OMID ROWSHAN
Tiltakshaver: Robert Adrian Arhiroae

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse mottatt 05.03.2026.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsene av 10.07.2025 og 13.11.2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

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

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Klagerett

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

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

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Morten Hesselberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Robert Adrian Arhiroae



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	416	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57841681	1120	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	426

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	416	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	27 924,89 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	19 541,85 kr
Sum	52 386,74 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	729,80 kr
Målt forbruk vann	25%	213 m ³	39.59	1/1	0 %	8 432,14 kr	8 432,14 kr
Målt forbruk avløp	25%	213 m ³	57.10	1/1	0 %	12 162,30 kr	12 162,30 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-144 m ³	39.59	1/1	0 %	-5 700,60 kr	-5 700,60 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-144 m ³	57.10	1/1	0 %	-8 222,40 kr	-8 222,40 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	197,16 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	277,50 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	425 m ³	43.69	1/1	0 %	18 567,61 kr	3 094,60 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	425 m ³	75.21	1/1	0 %	31 964,25 kr	5 327,38 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	213 m ³	36.42	1/1	0 %	7 757,57 kr	7 757,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	213 m ³	52.53	1/1	0 %	11 189,32 kr	11 189,32 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-144 m ³	36.42	1/1	0 %	-5 244,55 kr	-5 244,55 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-144 m ³	52.53	1/1	0 %	-7 564,61 kr	-7 564,61 kr
					Sum	70 567,78 kr	22 435,61 kr

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 17.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	416	Bruksnr.	46	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nerdrumveien 83								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Produsert: 17.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	416	Bruksnr.	46	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nerdrumveien 83								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	908.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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



18.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205/416/46/0/0

Adresse: Nerdrumveien 83, 1900 Fetsund

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og sløkkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Besøk oss på www.nrbr.no

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

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

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



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

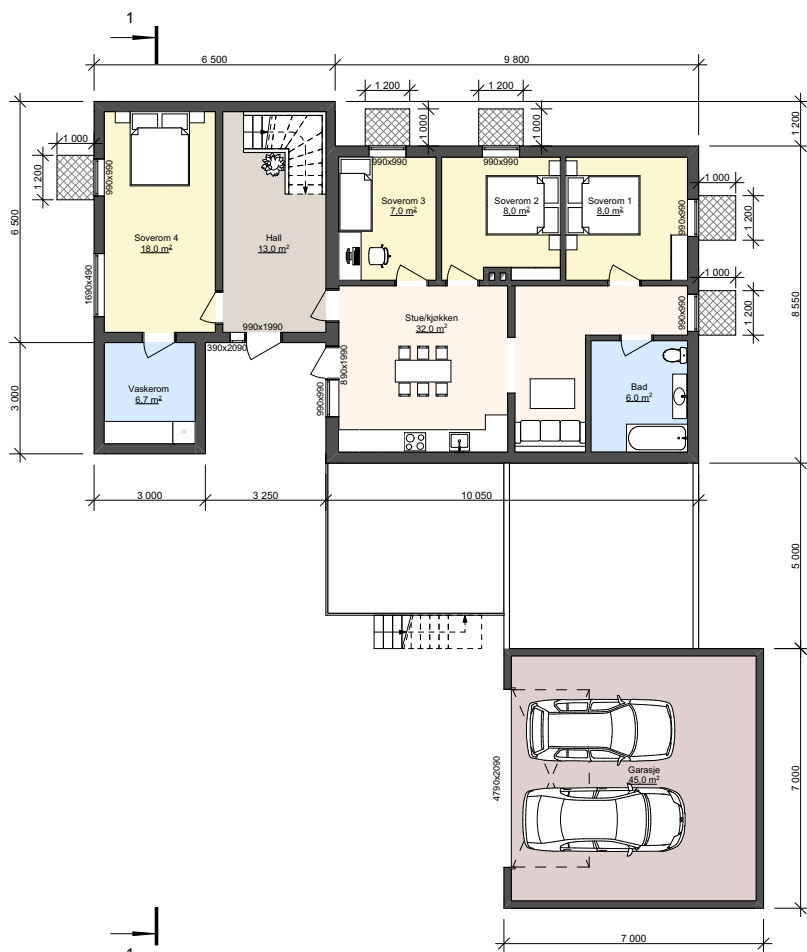
Besøk oss på www.nrbr.no

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

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

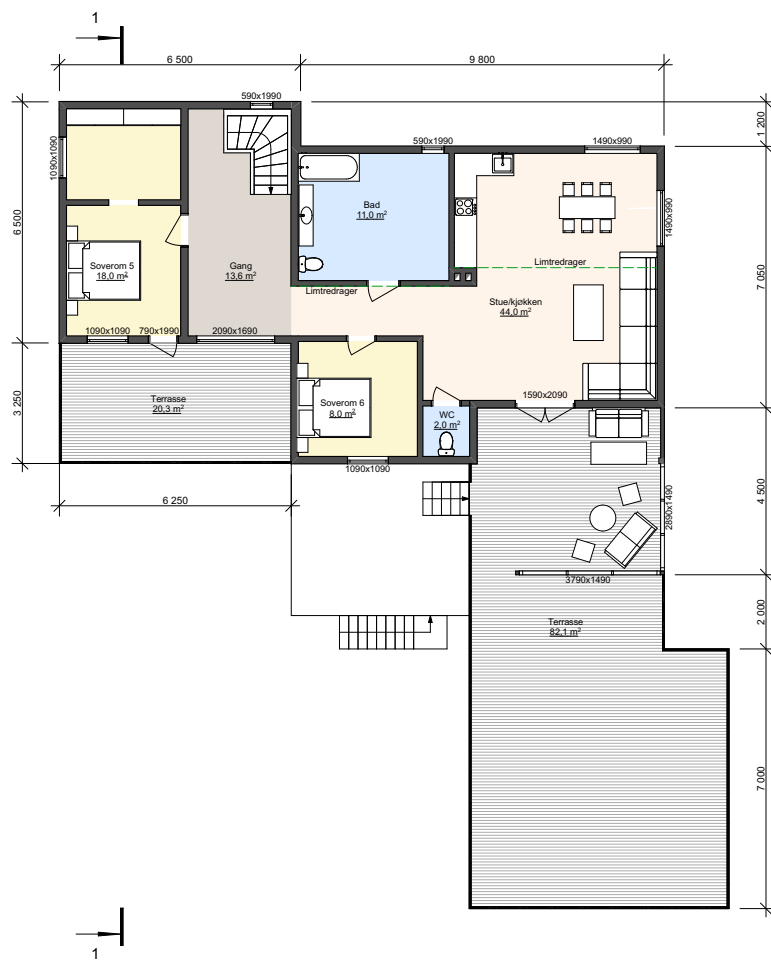
Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Kjellerplan M 1:100



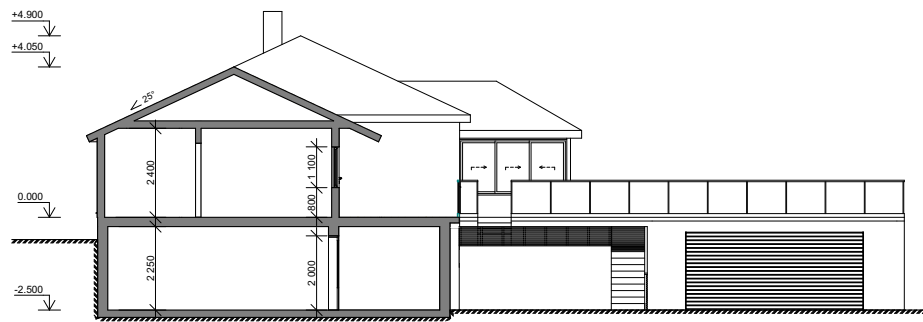
REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK:	E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger		
GJELDER:	Kjellerplan	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

Plan 1 etg. M 1:100

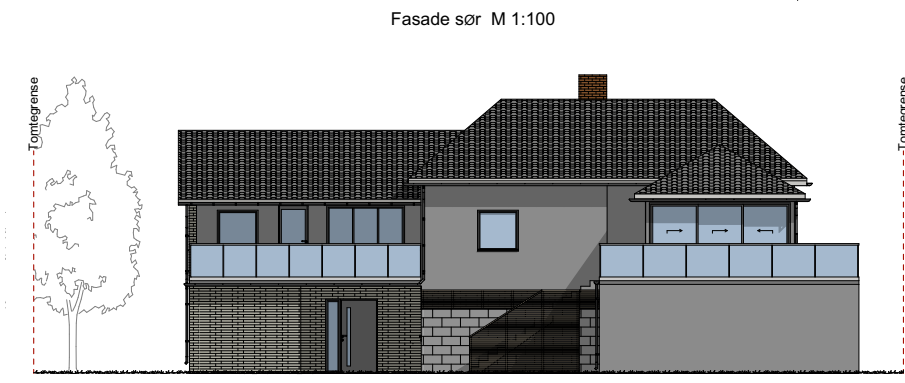
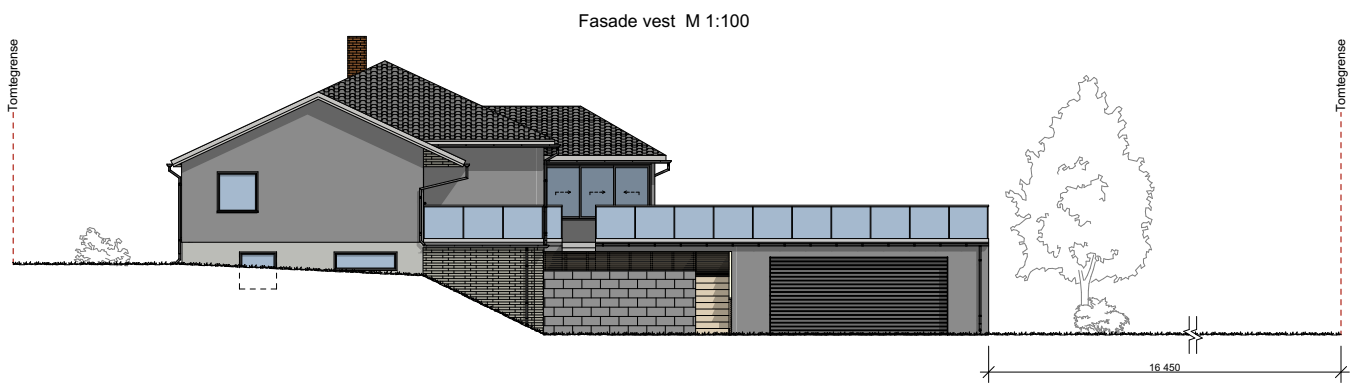


REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Plan 1 etg.	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

Snitt 1-1 M 1:100

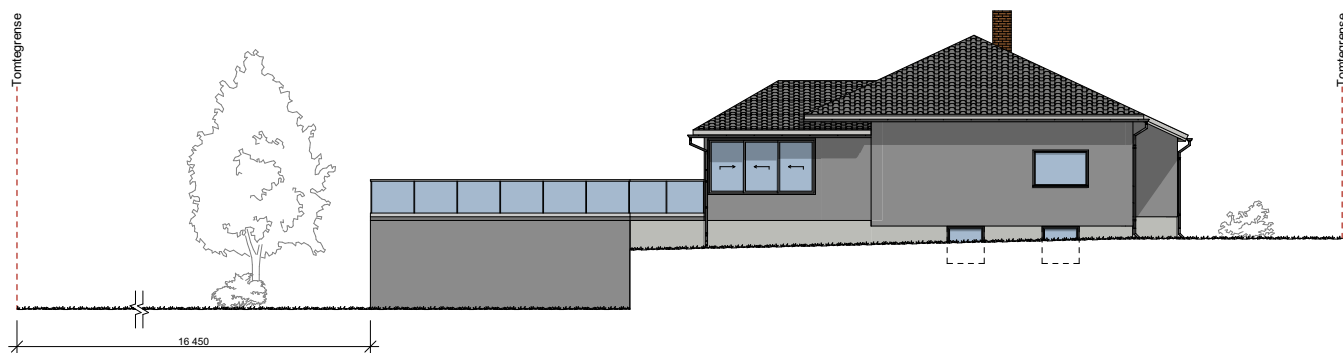


REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Snitt 1-1	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

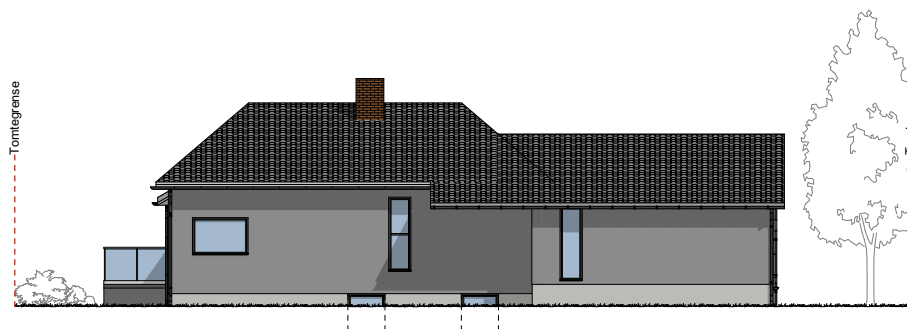


REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Fasade vest, fasade sør	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

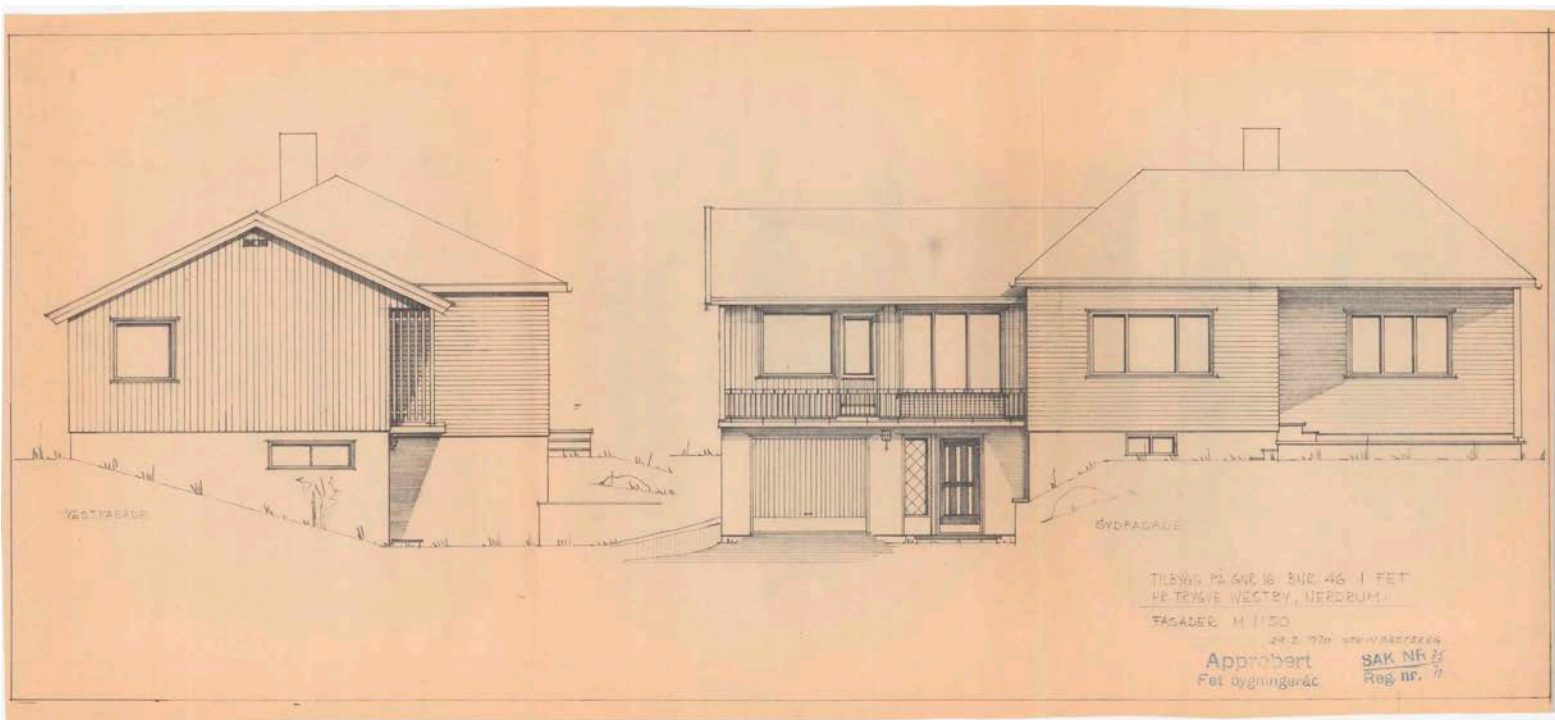
Fasade øst M 1:100

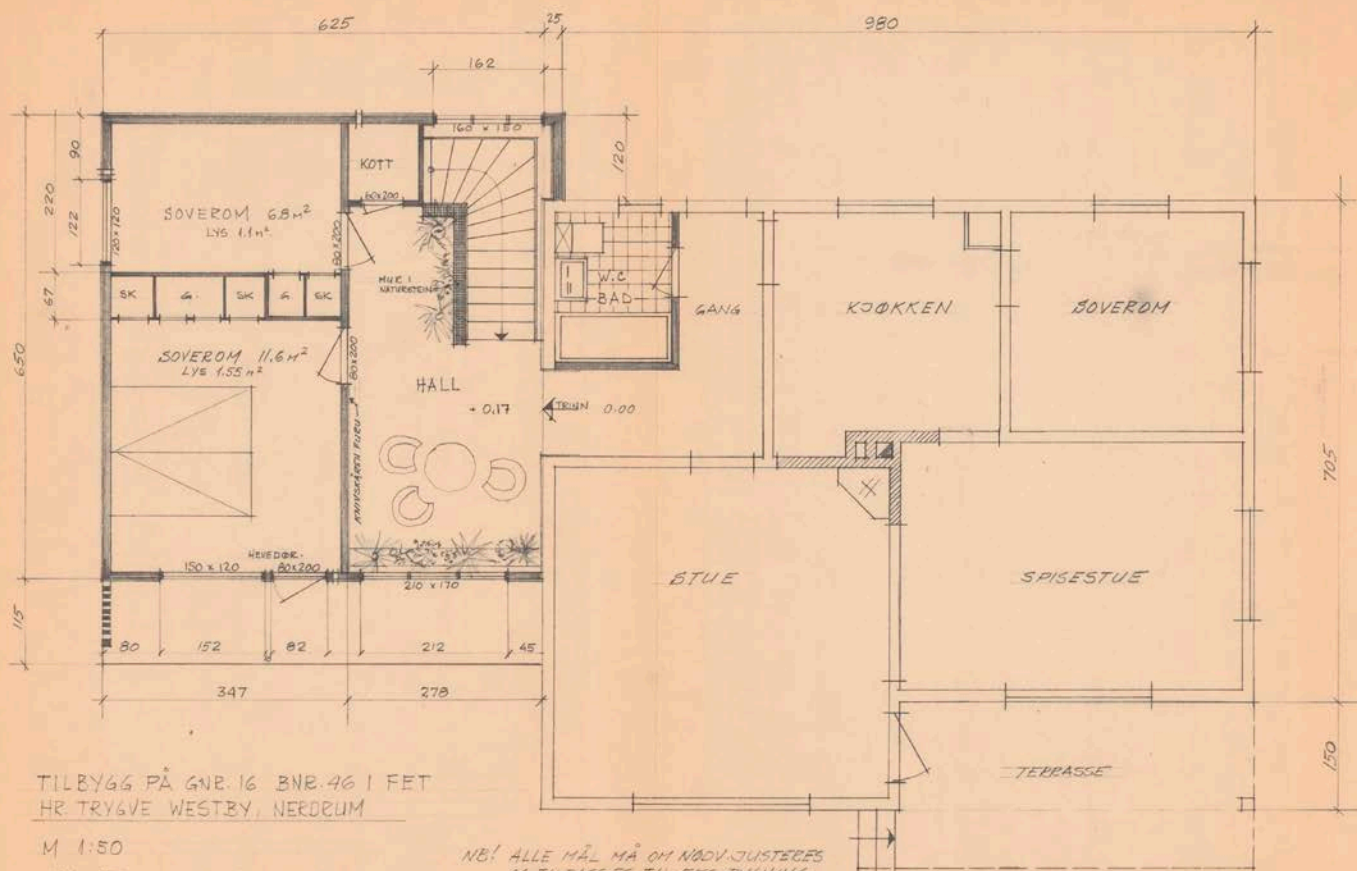


Fasade nord M 1:100



REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Fasade øst, fasade nord	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025





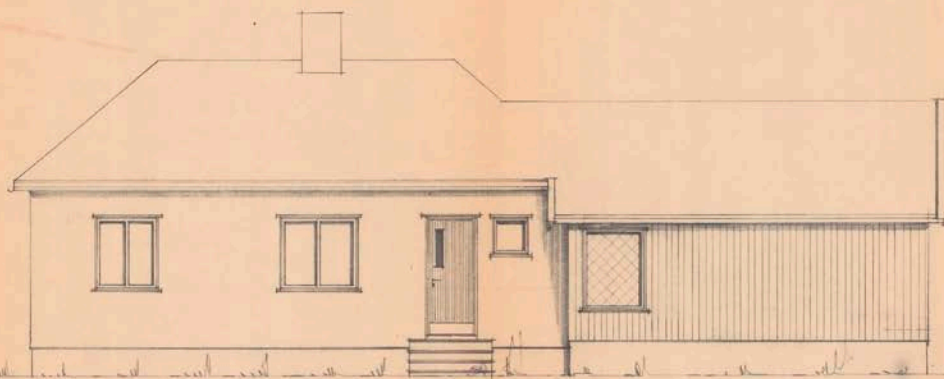
TILBYGG PÅ GNR. 16 BNR. 46 I FET
HR. TRYGVE WESTBY, NERDRUM

M 1:50

24/3-1970 STEIN WESTBERG

NB! ALLE MÅL MÅ OM NØDV. JUSTERES
OG TILPASSES TIL EKS. BYGNING.

SAK NR. 35
Reg. nr. 79 Approbert
Fet bygningsråd



NØRDFRONT

TILBYGG PÅ GURUG BNR. 46-1 FET
 HR TRYGVE VESTBY, NERØRUM.

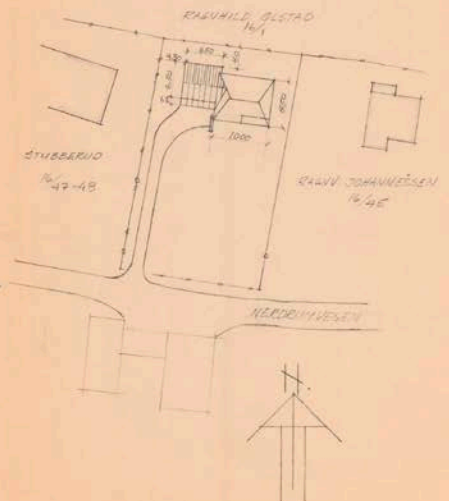
FACADER M 1:50

Approbert
 Fet bygningsskisse

FETLUND 245-70. SCHWEDSKA

SAK NR 82
 Reg. nr. 75

SITUASJONSKART
 M 1:500



FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Nerdrumsvegen - Fet kommune
Arbeidets art	Tilbygging
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Trygve Westby
Byggemelder	Trygve Westby
Ansvarshavende	Rolf Aamodt

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Fetsund den 5. februar 1971

bygningssjef.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 416, Bruksnr 46	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1704 Nerdrum
Veiadresse:	Nerdrumveien 83, gatenr 17034	Valgkrets:	15 Hovinhøgda
	1900 Fetsund	Kirkesogn:	2061201 Fet
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	609 Fetsund-Østersund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Rytun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.05.1946	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 101,5 kvm	Skyld:	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/416/46	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Feilretting	Forretning:	01.12.2023	Berørt	3205/416/1	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2023	Berørt	3205/416/45	0,0
			Berørt	3205/416/46	0,0
			Berørt	3205/416/100	0,0
			Berørt	3205/416/143	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.11.2023	Berørt	3205/416/1	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2023	Berørt	3205/416/45	0,0
			Berørt	3205/416/46	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.11.2023	Berørt	3205/416/1	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2023	Berørt	3205/416/45	0,0
			Berørt	3205/416/46	0,0
			Berørt	3205/416/100	0,0
			Berørt	3205/416/143	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/416/46	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	24.10.2008	Berørt	3205/416/1	0,0
	Matrikkelført:	12.01.2009	Berørt	3205/416/25	0,0
			Berørt	3205/416/36	0,0
			Berørt	3205/416/39	0,0
			Berørt	3205/416/45	0,0
			Berørt	3205/416/46	0,0
			Berørt	3205/416/56	0,0
			Berørt	3205/416/57	0,0
			Berørt	3205/416/77	0,0
			Berørt	3205/416/100	0,0
			Berørt	3205/416/135	0,0
			Berørt	3205/416/143	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.10.2008	Avgiver	3205/416/1	-744,4
	Matrikkelført:	12.01.2009	Berørt	3205/416/25	0,0
			Berørt	3205/416/36	0,0
			Berørt	3205/416/39	0,0
			Berørt	3205/416/45	0,0
			Berørt	3205/416/46	0,0
			Berørt	3205/416/56	0,0
			Berørt	3205/416/57	0,0
			Berørt	3205/416/77	0,0
			Berørt	3205/416/100	0,0
			Berørt	3205/416/135	0,0
			Berørt	3205/416/143	0,0
			Mottaker	0227/16/148	744,4
			Skylddeling	Forretning:	09.05.1946
Matrikkelført:		Mottaker		3205/416/46	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nerdrumveien 83	Bolig	217,0	Kjøkken	8	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	104,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	186,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	186,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150358094			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			92,0		92,0		101,0		101,0
H01	1		94,0		94,0		104,0		104,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nerdrumveien 83	Bolig	6,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	9,0	Rammetillatelse:	10.07.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	6,0	Igangset.till.:	10.07.2025
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	150358094 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			6,0		6,0		9,0		9,0
H01									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Arhiroae Robert Adrian	230996

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.11.2025
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301551507			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0			49,0	49,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Arhiroae Robert Adrian	230996

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

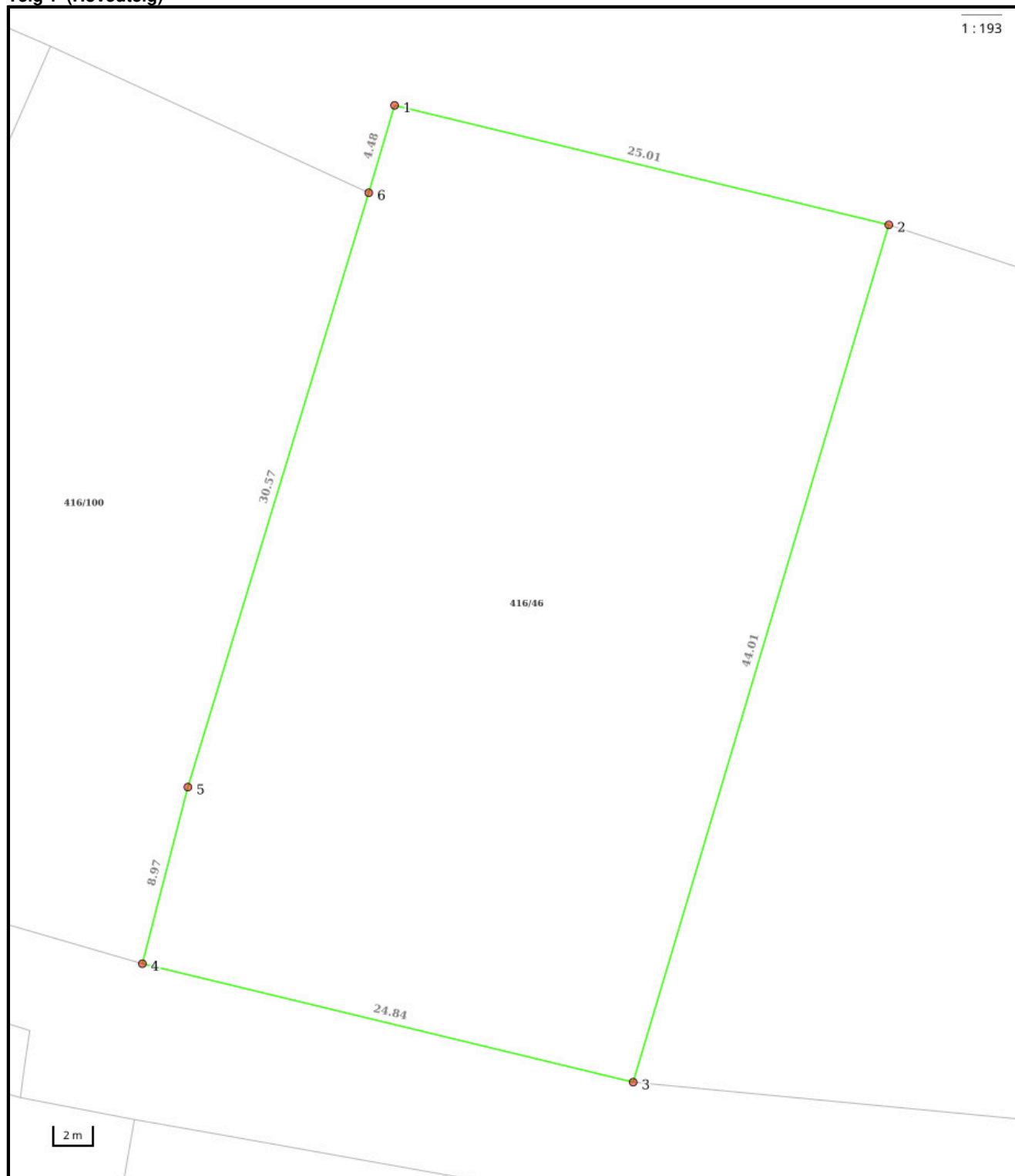
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 101,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 723,36	620 025,64	25,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 644 719,71	620 050,39	44,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 644 676,57	620 041,68	24,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 644 680,19	620 017,11	8,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 644 689,04	620 018,55	30,57m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 644 718,97	620 024,77	4,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

416/46/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformålOmråde

- Boligbebyggelse, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Bane, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmråde

Kp angitt hensynssone

KpSamferdsellinje

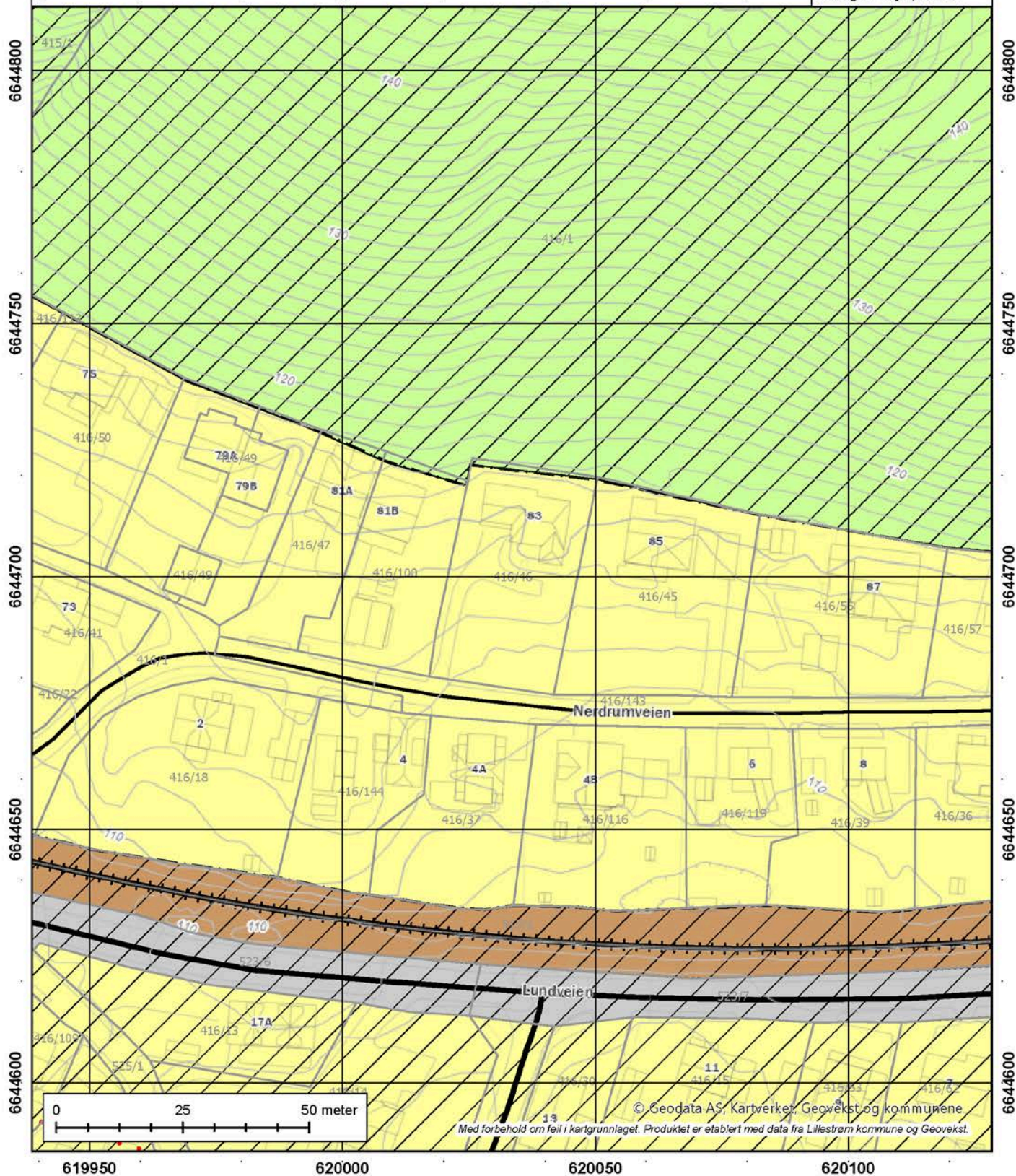
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei F

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



- Eiendomsgrense

- O** Kum

-  Sluk med sandfang

- Vannledninger
kommunal

- Spillvannsledninger
kommunal

- Spillvannsledninger
privat

- Overvannsledninger
kommunal

- Overvannsledninger
privat



DOK-analyse for eiendom 3205-416/46

Dato for analyse	17.02.2026 kl.13:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	52
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

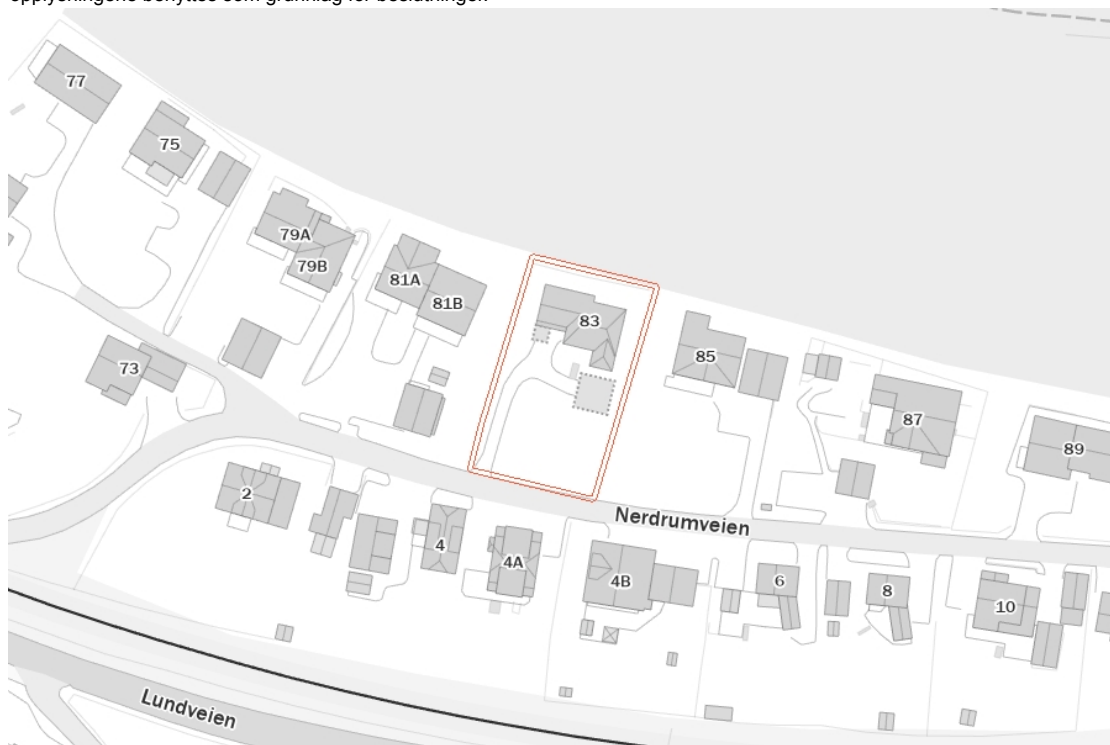
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	16.02.2026	17.02.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.02.2026	17.02.2026
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.02.2026	17.02.2026
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		12.02.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	04.02.2026	17.02.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	17.02.2026	09.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	09.02.2026
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		09.02.2026
Forurensning: Forurensset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		13.02.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		09.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		09.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	17.02.2026	09.02.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		09.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	12.02.2026	09.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	12.02.2026	02.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	Riksantikvaren	16.02.2026	09.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	11.02.2026	09.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		13.02.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		13.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		09.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		12.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		13.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		13.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		13.02.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		13.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		13.02.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		13.02.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		09.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	02.02.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.02.2026	02.02.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	12.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	12.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

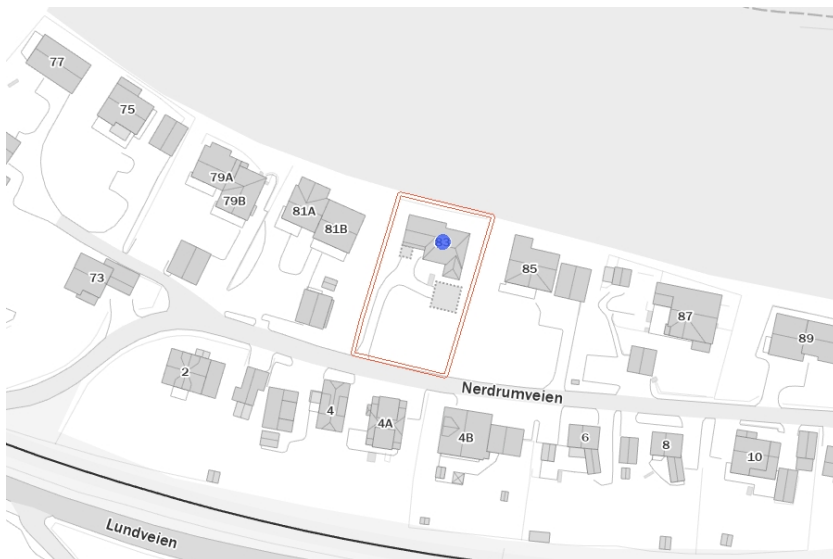
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2026	09.02.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	09.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2026	09.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2026	09.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

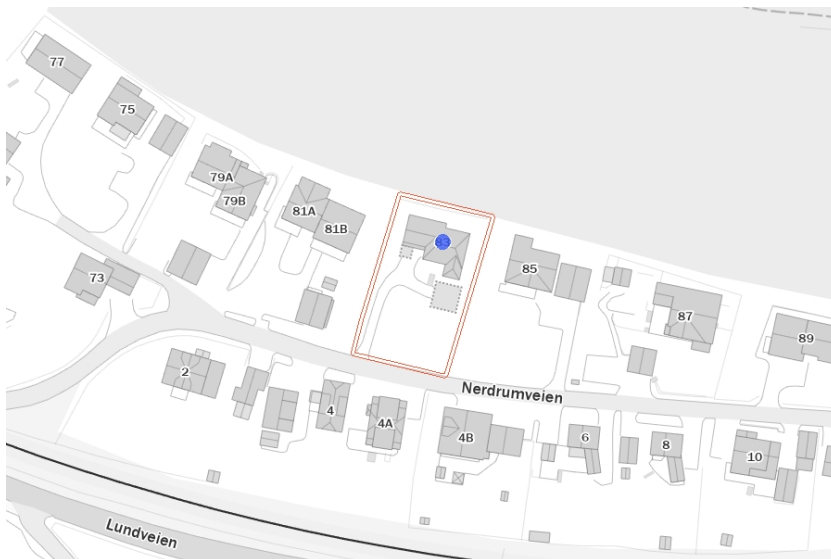
...

Punkter

ID	ADRESSE
93675347	Nerdrumveien 83

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, næværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

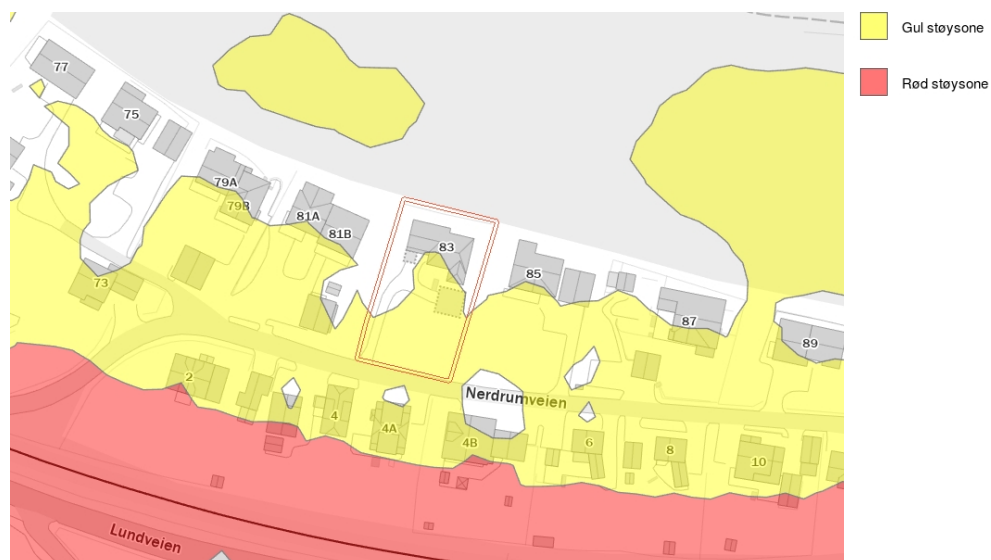
...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig	150358094

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.02.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholdt støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den} > 68$ dB) og gul ($L_{den} > 58$ dB) støysone.

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.02.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over Lite egnet berggrunnen		Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra [hoydedata.no](#). Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.02.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifisering gjelder ikke for vanddekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på [ngu.no](#) under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

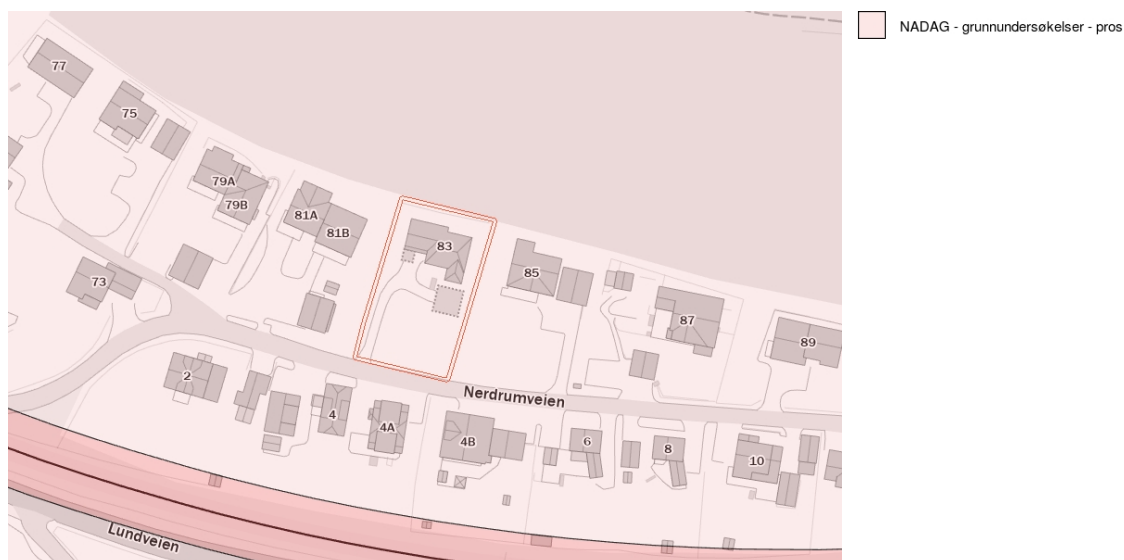
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.02.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatenes Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsyttere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettside godtar du disse vilkårene for bruk.

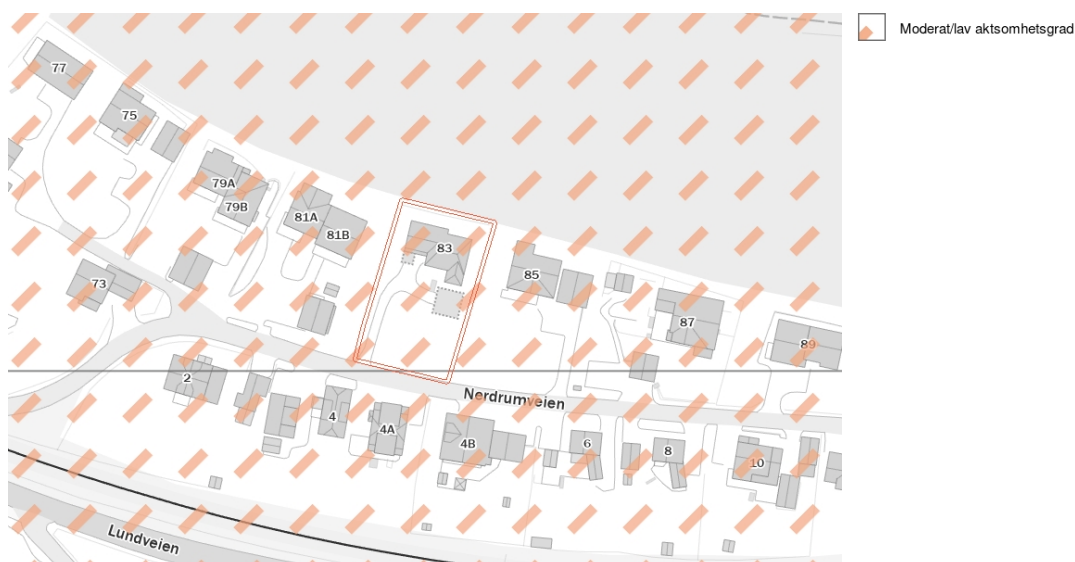
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	09.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

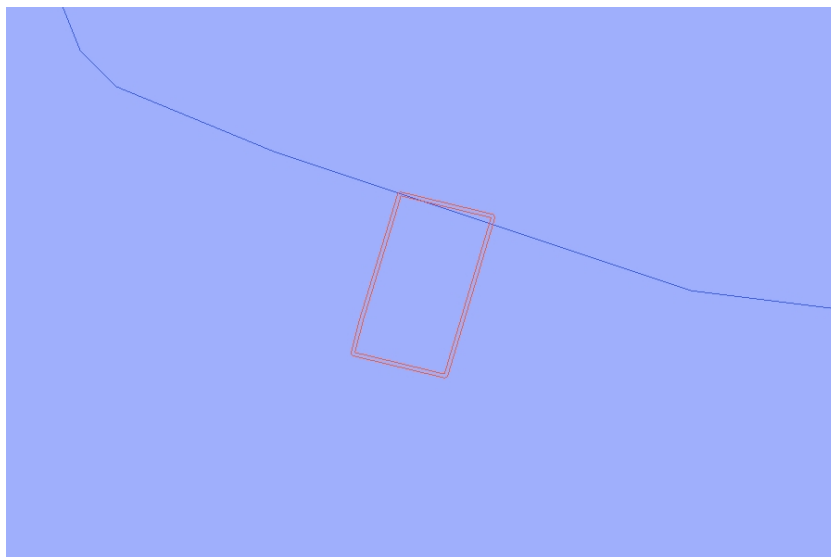
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonner i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygget og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98
20	24	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.02.2026
Antall treff	3	Nedlastet	17.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

Kartet jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er beregnet uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Jordbruksarealene delt inn i tre klasser; 1 - Svært god jordkvalitet; 2 - God jordkvalitet og 3 - Mindre god jordkvalitet.

Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet basert på internasjonal metodikk og klassifikasjonssystem.

Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt. Hovedvekten av det kartlagte området finnes på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt.

...

Flater

JORDKVALITET
3
2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	12.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgreper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgreper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALL_OB SERVASJON ER	LISTESTATU S	FORSTEFUN NDATO	SISTEFUNND ATO	AKTIVITET	ANSVARSA R T	FREDETART
Løvmeis	1	Livskraftig	01/28/2024	01/28/2024	Næringssøken de	nei	nei

Flater

Kjøttmeis	1	Livskraftig	01/28/2024	01/28/2024	Stasjonær	nei	nei
Løvsanger	1	Livskraftig	05/14/2022	05/14/2022	Mulig reproduksjon	nei	nei
Gransanger	1	Livskraftig	05/14/2022	05/14/2022	Mulig reproduksjon	nei	nei

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2026



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI

indre

Nabolagsprofil

Nerdrumveien 83 - Nabolaget Nerdrum/Hovin - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Nerdrum stasjon	5 min 
Linje R14	0.4 km
 Hovinbakken	19 min 
Linje 470, 470E, 480, 490	1.6 km
 Oslo S	30 min 
Totalt 24 ulike linjer	29 km
 Oslo Gardermoen	33 min 

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.)	20 min 
300 elever, 15 klasser	1.7 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 
506 elever, 30 klasser	2.8 km
Lillestrøm videregående skole	12 min 
800 elever, 34 klasser	8.7 km
Skedsmo videregående skole	13 min 
1000 elever	9.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Pålsetunet - Lillestrøm kommune	8 min 
---	---

«Det er veldig rolig og fredelig her! Fint for barn og for de med husdyr!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

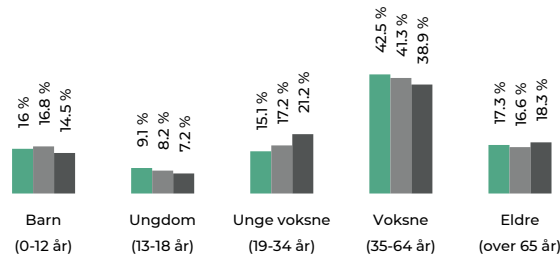
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nerdum/Hovin	1 675	649
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nerdrumshagen barnehage (1-5 år)	7 min 
60 barn	0.6 km
Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år)	4 min 
127 barn	3.1 km
Fetsund barnehage (0-5 år)	5 min 
66 barn	2.6 km

Dagligvare

Spar Fetsund	4 min 
Coop Extra Fetsund	4 min 
Post i butikk, PostNord	2.3 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 86/100

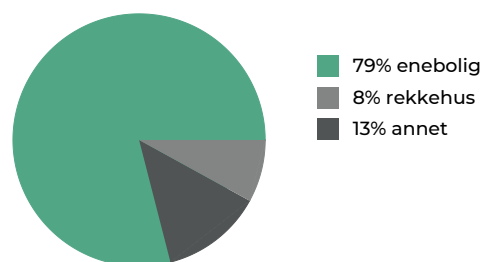
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

🏆 Fedrelandet idrettsplass	17 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.5 km
🏆 Fethallen	17 min 🚶
Aktivitetshall	1.6 km
🚲 Spent Fetsund	4 min 🚲
🚲 EVO Lillestrøm	10 min 🚲

Boligmasse



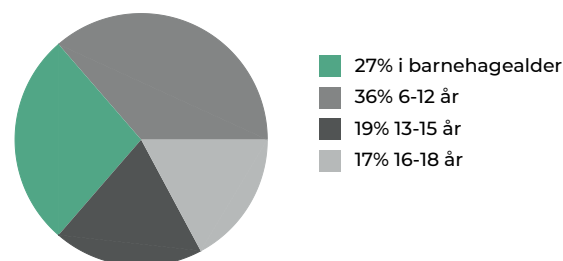
«Nært til Lillestrøm og Glomma i nordenden av Øyeren.»

Sitat fra en lokalkjent

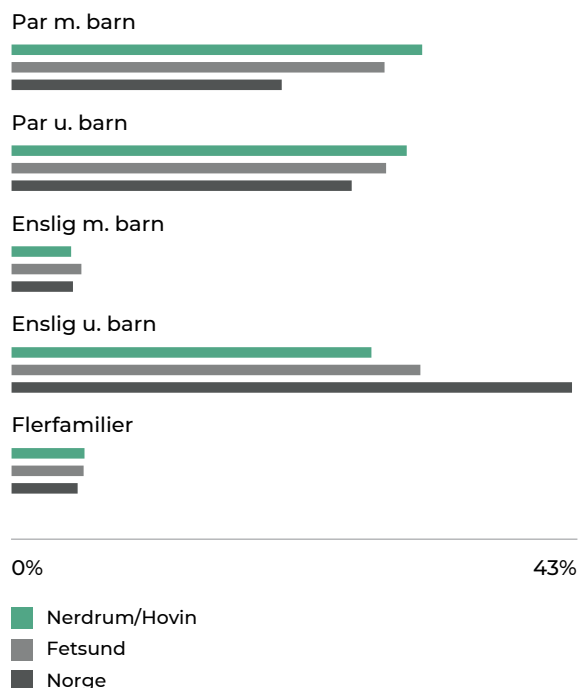
Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	11 min 🚶
📍 Boots apotek Fetsund	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

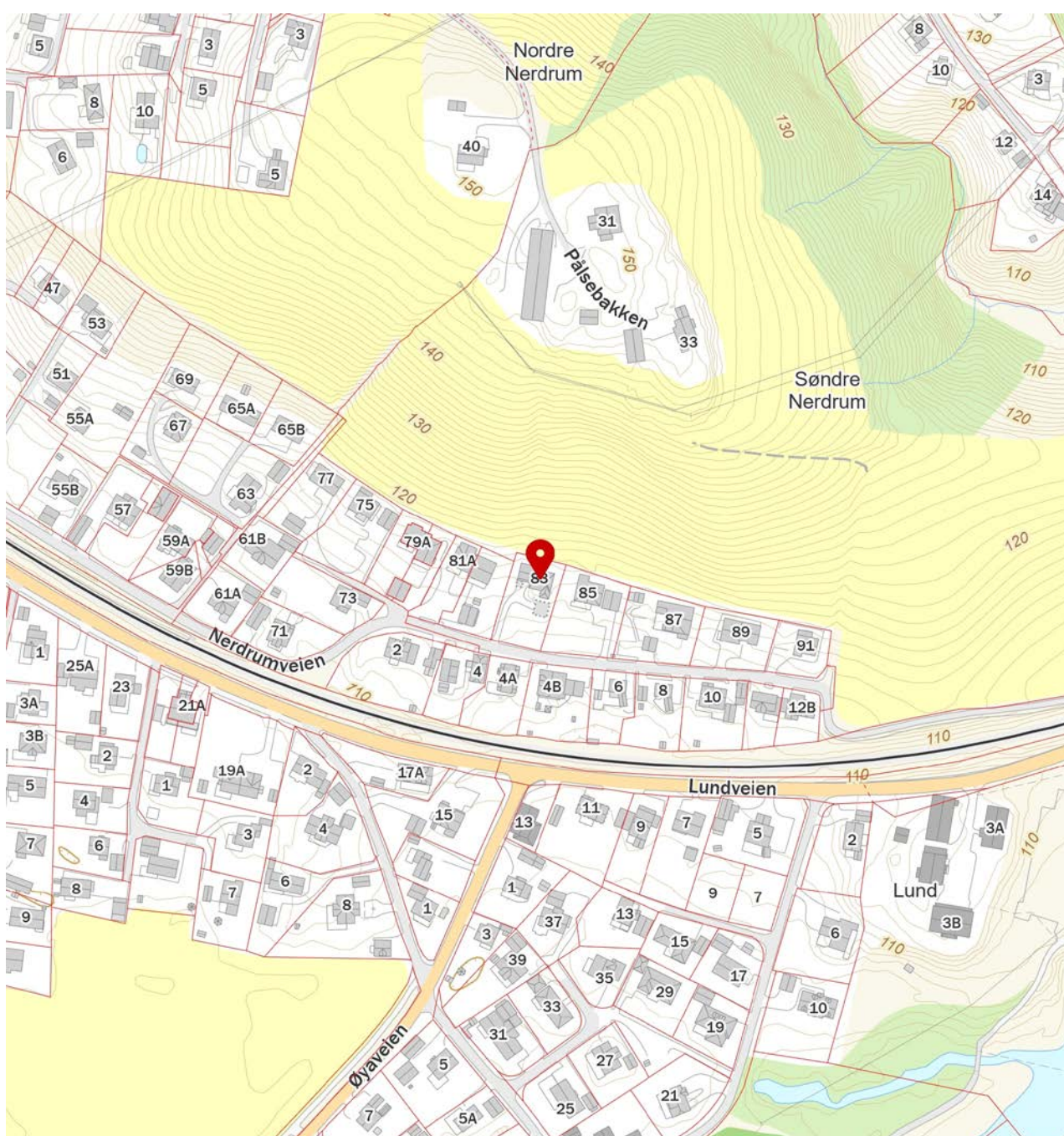


Familiesammensetning



Sivilstand

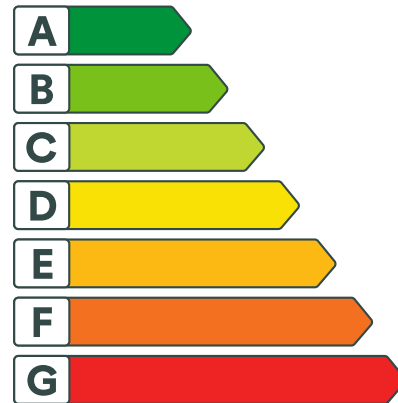
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Adresse Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking 23.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-249664
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150358094
Gårdsnummer 416	Bruksnummer 46
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 260,0 m²	Oppvarmet bruksareal 206,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
123,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 517 kWh



Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

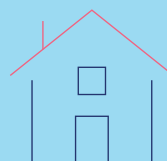
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0006/26

Adresse: Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND, gnr. 416, bnr.
46 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Michelle Monsen Sveen

Tlf: 950 54 592

Epost: michelle@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/