

Lensmann Ole Hoels vei 14

SKEDSMOKORSET

notar



Prisantydning Kr. 6 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 140/206 kvm
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Lensmann Ole Hoels vei 14

Sjarmerende enebolig på solrik, frodig og skjermet tomt | Dobbelgarasje og stor gårdsplass | Barnevennlig område

Adresse	Lensmann Ole Hoels vei 14 2019 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 6 800 000,-
Omkostninger	Kr 188 990,-
Totalpris	Kr 6 988 990,-
BRA-i/BRA Total	140/206 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1994
Soverom	3

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere Lensmann Ole Hoels vei 14 - En grønn oase, beliggende midt på attraktive Holt Vestvollen, sentralt på Skedsmokorset. God intern beliggenhet med privat allé, solrike og innbydende uteplasser.

Vi fremhever:

- Velholdt enebolig med 2 bad, vaskerom, opprinnelig 4 soverom, 2 stuer og god lagringsplass
- Grønn oase av en hage som strekker seg rundt hele eiendommen
- Dobbelgarasje på hele 66 kvm fordelt over 2. plan. God lagringsplass, snekkerverksted og et full isolert loftsrom, ideelt for spill- eller TV-rom
- Privat og stor gårdsplass, samt en vakker allé bestående av pen beplantning

Området byr på gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, matbutikker og gode servicetilbud. Flotte turområder, rett utenfor døren. Velkommen!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	129

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

Boligen har en flott beliggenhet i et barnevennlig og populært boligområde på Skedsmokorset/Holt Vestvollen. Fra boligen er det nærhet til alt man trenger av fasiliteter og servicetilbud. Boligfeltet er barnevennlig med mange velholdte og populære lekeplasser, flere barnehager og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsen. Her er det fin beplantning og flotte trær som gir grønn og frodig idyll sommerstid.

Boligen ligger i gangavstand til det meste av nødvendige fasiliteter man trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi og Rema 1000, begge i kort gangavstand fra boligen. Her finner man også Apotek1 og Shell express. Videre ligger Skedsmo senter med et godt utvalg butikker og vinmonopol en kort kjøretur unna boligen. Ønsker du et ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med hyggelig handlegate, senter, koselige kaféer og restauranter.

På nedsiden av feltet finnes fotballbane som islegges til skøytebane om vinteren, og noen minutter lengre ned ligger Nylendlia Lavterskelritt, et alpinanlegg som passer for alle aldersgrupper. Området har ellers nærhet til Tæruddalen med fantastiske tur- og rekreasjonsområder. Innover i marka finner man gode fiskevann med bademuligheter, i tillegg til flere merkede skiløyper og lysløype om vinteren. Det er ellers kort vei til Skedsmokorset med skøytehall, idrettshall og en rekke treningscentre. I tillegg ligger Hauger golfbane ved Lillestrøm.

Fra boligen er det gangavstand til flere busstopp, hvor det går buss mellom Oslo lufthavn og Lillestrøm samt direktebuss til Oslo sentrum. Buss 400 (Oslo bussterminal) bruker ca. 30 minutter til Oslo sentrum. Det er også togstasjon i Lillestrøm med gode forbindelser til bl.a. Oslo og Gardermoen.

De nærmeste skolene er Sten-Tærud skole og Grunnskolen Oslo Kristne senter. De nærmeste barnehagene er Toppen barnehage, Holthagen barnehage, toppen barnehage og Sten-Tærud barnehage. Videregående skoler på Skedsmo og i Lillestrøm. Videre har du også Høyskolen i Akershus på Kjeller.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lensmann Ole Hoels vei 14, 2019 SKEDSMOKORSET

OPPDRAGSNUMMER

23-0068/26

SELGER

Monica Janzso Hamre
Jan Runar Hamre

MATRIKSEL

Gårdsnummer 21, bruksnummer 80, , ideell andel 1/1.
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var 22914 kWh.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 616 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 615,60 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med en rekke ulike vekster, trær og busker. Flat gressplen, solrike terrasser og gårdsplass. Dukke-stue og et stort utvalg av blomsterbed. Hagen er inngjerdet, og byr på ro og late sommerdager.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.05.2026. utført av Taksthuset 1 v/ Kenneth Andre Sørli.

BYGGEÅR

1994

BYGGEMÅTE

Enebolig over to plan fra 1994, oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig for byggeperioden.

Byggegrunnen består av løsmasser med en helstøpt plate på mark.

Dreneringen er fra byggeåret 1994.

Ytterveggene er utført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i aluminium.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag og et betongdekke mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt balkongdør i tre, og malte hovedytterdører fra 2011 og 2023.

Eiendommen har terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med saltak på en Leca ringmur med støpt såle. Veggene har liggende kledning og plater, og taket er tekket med betongtakstein. Det er taknedløp og takrenner av aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Skjoldene vurderes å stamme fra en tidligere fuktpåvirkning og fremstår som eldre av dato. Ved befaring er det ikke registrert forhøyede fuktverdier, og konstruksjonen vurderes å være tørr på inspeksjonstidspunktet. Det er heller ikke observert tegn til aktiv lekkasje, pågående fuktinntrengning eller andre forhold som indikerer at skaden er i utvikling. Fuktskjoldene anses derfor som et restspor etter en tidligere hendelse, uten påvist negativ innvirkning på takkonstruksjonens funksjon per i dag.

- Utvendig - Vinduer

· Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Dører

· Det er avvik:

Ruten i terrassedør har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Det er observert sprekker i laminatgulvet under kjøleskap. Sprekkdannelsen vurderes å ha oppstått som følge av tidligere lekkasje fra kjøleskapet, med lokal fuktpåvirkning i området. Skaden er begrenset til gulvets overflate og fremstår som stedlig, uten tegn til videre spredning eller påvirkning av tilstøtende arealer. Ved befarings er det ikke påvist pågående lekkasje eller fukt, og laminatgulvet vurderes å fungere som forutsatt på observasjonstidspunktet. Det er heller ikke registrert fortsettende vannskade fra kjøleskapet.

Det er registrert knirk i gulvene i flere rom. Knirkelydene oppstår ved normal belastning og ferdsel, og fremstår som gjennomgående i deler av arealet. Gulvene er ellers stabile, uten synlige skader eller deformasjoner, og vurderes å fungere som forutsatt når det gjelder bæreevne og bruk. Forholdet anses derfor primært som et komfort- og kvalitetsavvik, ikke et funksjonelt avvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert hull i fliser som følge av tidligere montert utstyr. Hullene er i ettertid tettet med silikon. Utførelsen fremstår som en midlertidig løsning, og tettingen gir ikke samme varige og dokumenterte fuktsikring som intakte fliser eller fagmessig reparasjon.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene, noe som viser at fugematerialet over tid har vært utsatt for fuktpåkjenninger og mangelfull uttørring. Svertesopp oppstår typisk i områder med høy luftfuktighet eller ved mangelfull ventilasjon, og indikerer at silikonfugene ikke lenger fungerer tilfredsstillende som fuktsperre. Soppen sitter dypt i silikonmaterialet og lar seg normalt ikke fjerne ved rengjøring, hvilket betyr at fugene fremstår som teknisk og hygienisk svekket.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vann- og avløpsledninger

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Generell

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

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Ved hulltaking i veggkonstruksjonen mellom bad og soverom er det avdekket råteskader i bunnsvillen. Skaden indikerer langvarig fuktpåvirkning, sannsynligvis relatert til lekkasje eller mangelfull fuktsikring fra våtrommet. Bunnsvillen fremstår svekket og oppfyller ikke lenger krav til bæreevne og materialkvalitet. For å få full oversikt over skadeområdet er det nødvendig å åpne tilstøtende veggkonstruksjoner, da det ikke kan utelukkes at råten også har spredt seg til omkringliggende treverk og konstruktive deler. Selger skal åpne veggen mot badet og sjekke bunnsvillen. De reparerer eventuelle skader før overtakelsen, og tar all ansvar og risiko for dette.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1994.

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: Liane rør

Beskrivelse: Innstallerte røropplegg på bad i loftetasje.

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

Ja

Beskrivelse: Gulvet ble støpt på et tett lynoliumsbelegg, resten ble behandlet med smøremembran. Det ble lagt mannsjetter rundt rør.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Liane rør har byggemeldt.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rør og vedlikehold as

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereider mai 2026. Reparasjon av vannledning fra kommunal vei, inn til stoppekran, pga skade når vannrøret ble gravd ned. Dette var en forsikrings sak, ca år 2006.

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: M J Elektro AS

Beskrivelse: Varmekabler, oppgradering av sikringssskap, montering av elbil-lader.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Defa elbil-lader

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Vi satte opp garasjen selv under veiledning av Bygg og Tømremester Jan Sorkness.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Vi har skiftet terrassebord på begge terrassene i 2024 og 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Vi søkte om innredning av loft i andre etasje i 1995. Godkjente byggetegninger foreligger.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Den er også ferdigstilt. Det var loftstue, bad og tre soverom. Senere ble lettveggen mellom to av soverommene fjernet, så idag er det to store soverom, loftstue og bad i denne etasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Avtale mellom oss og Lensmann Ole Hoelsvei 18: Tujahekk bør ikke overstige 2,5 meter og gjerdene er felles. Gjerde mellom oss og Lensmann Ole Hoelsvei 8A er felles.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Opplysninger gitt av eier :

Byttet varmtvannsbereder i mai 2026.

Byttet alle nedløp i mai 2026.

Ny innredning på bad i 1. etasje.

Nytt gulv på 1 soverom i 2. etasje.

Nye dekker på 2 terrasser i 2024 og 2025.

Byttet 1 inngangsdør i 2023.

Malt halve huset utvendig i 2024 og resten av huset i 2025.

Byttet duk på markise i begge etasjer i 2024.

Montert elbil lader i 2025.

Ny innmat i sikringssskap med jordfeilbryter i 2023.

Byttet vifte til avtrekksvifte til kjøkken og bad i 2025. (Villavent anlegg).

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et etablert boligområde regulert til boligbebyggelse i henhold til kommuneplanen for Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med tilhørende veinett og grøntområder.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Holtområdet, som regulerer området til boligformål med tilhørende anlegg og infrastruktur.

Det foreligger per dags dato ingen reguleringssaker eller planarbeid under behandling som berører eiendommen.

DOK-analysen viser at eiendommen ligger innenfor område med gul støysone fra vei i henhold til støykartlegging etter T-1442.

Grunnforholdene i området består hovedsakelig av hav- og fjordavsetninger, og eiendommen ligger under marin grense med mulig forekomst av marin leire.

Det er registrert moderat til lav radonaktomhet i området.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til grøntområder og øvrig bebyggelse. Det er ikke registrert forhold knyttet til flom, skred eller forurenset grunn som direkte berører eiendommen i DOK-analysen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler i entré, kjøkken, stue og begge bad, samt panelovner og en lukket peis i stuen.

PARKERINGSFORHOLD

Det er gode parkeringsmuligheter både i garasje og på egen tomt. El-lader er montert og medfølger.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann: Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp med private stikkledninger.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 14.10.1994.

Følgende anmerkninger:

- Video kontroll av pipe foretatt uten merknader.
- Husnummerskilt må monteres.
- Tinglyst erklæring om felles vann-og avløpsledninger må ordnes.
- Loft ikke innredet.
- Gulvbelegget på bad må tettes rundt rørgjennomføringer.
- Noen småarbeider gjenstår både innvendig og utvendig.

Selger opplyser at alle punkter er utført. Videre er punktet om vann-og avløpsledninger tinglyst den 05.12.1994.

På eiendommen foreligger det også:

Vedtak om innredning av loft, datert 21.04.1995.

-Røranlegg skal være anmeldt av autorisert rørlegger.

Selger opplyser at overnevnte punkter er utført.

Vedtak for oppføring av garasje, lekestue, gjerde og terrasse, datert 02.12.1997, med følgende anmerkninger:

- Takvinkel må reduseres til 38 grader.
- Gjerdelinje skal påvises av kommunens oppmålingsvesen.

Selger opplyser at overnevnte punkter er utført.

Godkjente byggetegninger av eneboligen, datert i 1995, viser til boligens planløsning med 3 soverom og ett bad i boligens 2. etg. Det er i dag 2 store soverom og ett bad i 2. etg. Godkjente byggetegninger av garasjen, datert 1997, har ikke vindu og loftsrom er uinnredet.

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

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggteknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrenging.

INNHold

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, bod, vaskerom.

2.etasje: Bad, loftstue, soverom, soverom 2.

STANDARD

Boligen har et pent og innbydende inngangsparti med hyggelig terrasseområde på ca 19 kvm som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til sittegruppe hvor man kan nyte rolige stunder i solen. Inngangspartiet er omgitt av grønne beplantninger og skjermede uteområder som skaper en lun og trivelig atmosfære.

ENTRÉ/HALL

Hallen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og har en praktisk planløsning med enkel adkomst til boligens øvrige rom. Trappen til øvrige etasje er pent integrert i rommet, og de lyse overflatene bidrar til en luftig og trivelig atmosfære.

Entré/Vaskerom med praktisk adkomst fra gårds plass. Rommet har god plass til oppheng av klær og sko, samt at det er innebygd vaskeromsinnredning bak praktiske skyvedører. Stort vindu slipper inn godt med naturlig lys og gir god lufting. Gulvet er flislagt med behagelig gulvvarme.

STUE

Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en hyggelig lukket peisovn som skaper en lun og varm atmosfære på kjølige dager, samt gulvvarme som gir behagelig komfort året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og videre til hage, noe som gir en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Lyse gulv og varme fargetoner gir rommet et trivelig og hjemmekoselig preg.

STUE (2.ETASJE)

Koselig stue med plass til sofagruppe og TV-løsning. Rommet har skråtak og takvindu som gir et hyggelig lysinnslipp og en lun atmosfære. Loftsstuen fungerer perfekt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller lekerom, og gir boligen flere fleksible bruksmuligheter.

TERRASSE

Stor og solrik terrasse på ca. 27 kvm med direkte utgang fra stuen, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Terrassen har god plass til utemøbler, spisegruppe og grill, og er et hyggelig sted å nyte rolige dager og sosiale sammenkomster. Videre er det adkomst til en skjermet og grønn hage som gir gode muligheter for lek, avslapning og hyggelige uteaktiviteter.

KJØKKEN

Lyst og innbydende kjøkken med hyggelig spiseplass ved vinduene som gir godt med naturlig lys. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate som gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikroovn og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er varme i gulv på kjøkkenet som sørger for behagelig komfort året rundt. Lagringsplass for tørr- og drikkevarer, og ikke minst for større kjøkkenmaskiner i praktisk matbod.

BAD/VASKEROM

Bad (1.etasje)

Romslig og flislagt bad med lyse overflater som gir et tidløst uttrykk. Badet er innredet med dusjhjørne skjermet med glassbyggerstein, moderne servantskap med nedfelt servant og vegghengt toalett. Vinduet sørger for naturlig lys og gode luftemuligheter. Varmekabler i gulvet gir behagelig komfort året rundt.

Bad (2.etasje)

Flislagt bad med lyse overflater. Badet er innredet med servant med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for behagelig komfort året rundt.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og skult innredning bak skyvedører. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt gode oppbevaringsmuligheter. Vindu gir naturlig lysinnslipp og god ventilasjon, og fra vaskerommet er det direkte utgang til gårds plassen, noe som gjør rommet funksjonelt i hverdagen.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1 - Første etasje

Lyst og hyggelig soverom med plass til seng og øvrig møblering etter behov. Rommet har vinduer som slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en trivelig atmosfære. Praktisk skap gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2 - Andre etasje

Romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Soverommet har behagelige fargevalg, store vindusflater som gir godt lysinnslipp, samt praktisk tilgang til innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Soverom 3 (4) - Andre etasje

Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Soverommet har behagelige fargevalg og store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er god oppbevaringsplass med tilhørende garderobeløsning, og rommet har en lun og hyggelig atmosfære. På godkjente bygningstegninger er dette rommet opprinnelig 2 soverom som enkelt kan tilbakestilles, slik at boligen får 4 godkjente soverom.

INNVEDIGE OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har tapet og malte flater.

Innvendige tak har himlingsplater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, bod, vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Bad, loftstue, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Garasje, bod, bod 2.

2. etasje

BRA-e: 18 m² Loftsrom.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 88,2m².

Bod under trapp ble målt til 1,6m².

Terrasse ble målt til ca.26,9m².

Terrasse ble målt til ca.18,3m².

2. etasje ble målt til 52,3m². Gulvflate ble målt til 61,7m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 140,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr 6 190,10

Feiing kr 555,96

Renovasjon kr 4 920,-

Vann kr 4 474,44

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år kr 23 845,57.

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.

EIENDOMSSKATT

Kr 880,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 716 812,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 170 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 188 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 988 990,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1994/17976-2/8 05.12.1994 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Gjenkjøpsrett for kommunen på vilkår

1994/17976-3/8 05.12.1994 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNBOKSDATO

05.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Når det gjelder brannvarslere har selger Verisure, så de følger abonnementet.

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no
Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke Villa kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. kr 2 900) 1. visning inkl. kr. 2 900,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

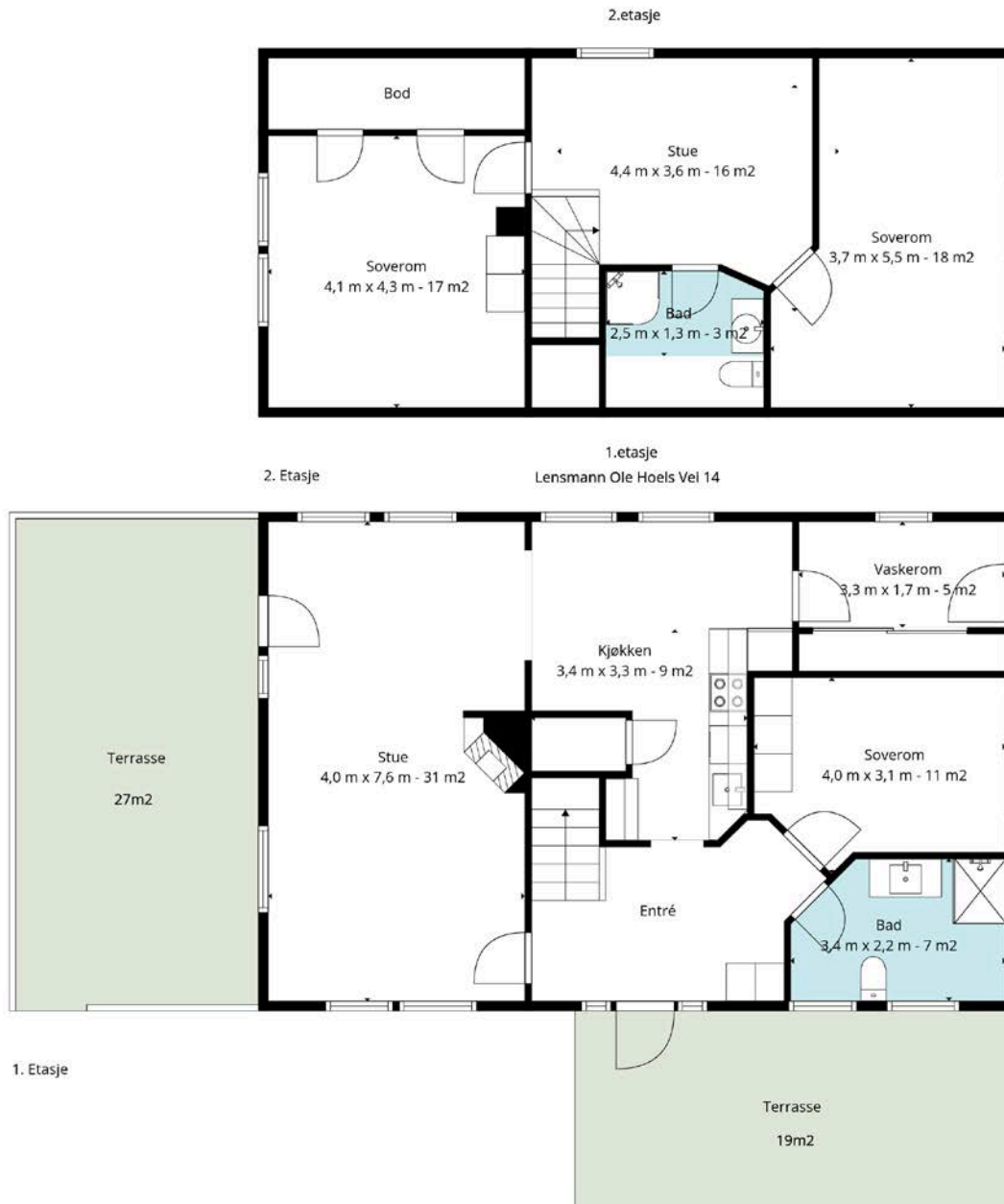
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

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

LENSMANN OLE HOELS VEI 14

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lensmann Ole Hoels vei 14, 2019
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 17.05.2026

Oppdragsnr.: 22349-1161

Eiendomsverdi ref nr: RE6029

Foretak: Taksthuset 1 AS

Takstingeniør: Kenneth Andre Sørli



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



Rapportansvarlig

Kenneth Andre Sørli
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøt.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan fra 1994.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Garasje er oppført med trekonstruksjoner og liggende kledning.

Garasjen ble målt til ca. 48m².

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Nedløp er byttet i 2026.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2011 og 2023.

Terrasser bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Terrasse mot syd er målt til ca. 27m².

Terrasse mot øst ble målt til ca. 18m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Boligen har elementpipe og peis som er rentbrennende.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via villavent i taket.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og tapet på vegger.

Opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk under varmtvannsbereder.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 12mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Ved indikasjonsmåling av vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Dusjhjørne med glassbyggerstein.

Servantskap med nedfelt servant.

Vegghengt toalett.

Ventilasjon via avtrekksvifte i taket.

Plastsluk i gulvet i dusjsonen.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 25mm.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1994. Helstøpt plate på mark. Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskaade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

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

Gjort endringer i 2. etasje iht. til godkjente byggetegninger.

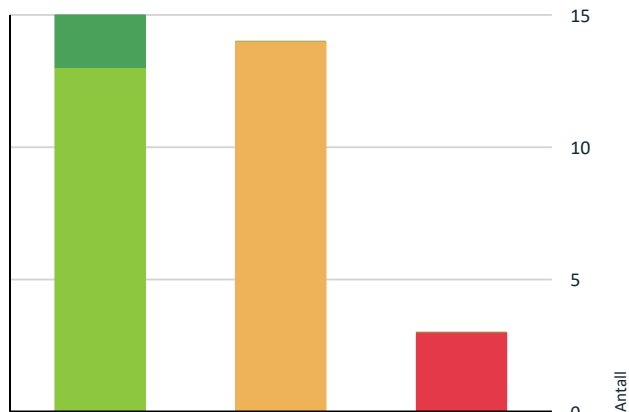
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

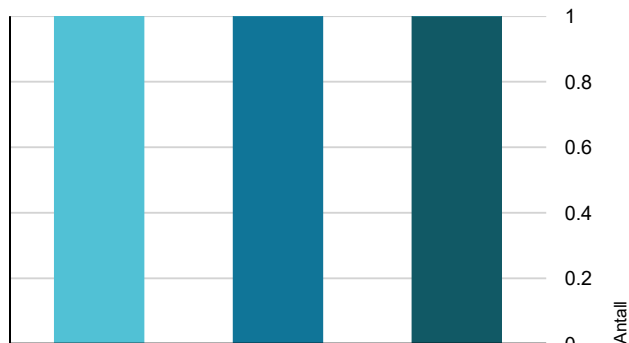
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1994

Kommentar

Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

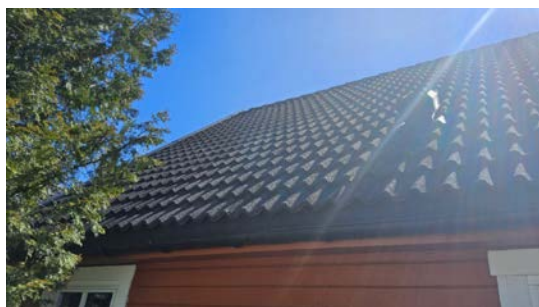
Vurdering av avvik:

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

Den visuelle kontrollen viser at mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekkingen og undertaket er passert. Materialenes aldring er tydelig gjennom normale slitasjefenomener som redusert elastisitet, svekket overflatekvalitet og begynnende nedbrytning i detaljoverganger. Selv om komponentene fortsatt utfører sin funksjon, indikerer den fremskredne alderen at tettheten og den tekniske levetiden er betydelig redusert sammenlignet med nye materialer. Den gjenværende levetiden er derfor usikker og avhenger av videre påvirkning fra klima, mekanisk slitasje og regelmessig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.
Nedløp er byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og viser tegn til aldersrelatert slitasje. Materialenes beskyttende overflate er redusert, noe som øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon. Når komponenter nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, vil evnen til å lede bort overvann på en kontrollert måte svekkes, spesielt ved kraftig nedbør og temperatursvingninger. Dette kan medføre økt belastning på tilstøtende bygningsdeler og bidra til gradvis forringelse av takkonstruksjon og fasade.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens og tiltak: Dersom renner og beslag ikke følges opp, kan dette føre til vanninntrenging, fuktskader på yttervegger og konstruksjoner samt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid. Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilstandskontroll og vedlikehold, inkludert rensing, overflatebehandling og utskifting av skadde deler, samt å planlegge for full utskifting innenfor overskuelig tid for å sikre bygningens funksjon, levetid og verdibevaring.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

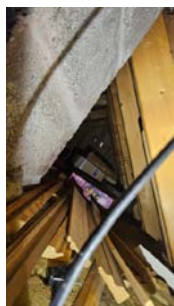
Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Skjoldene vurderes å stamme fra en tidligere fuktpåvirkning og fremstår som eldre av dato. Ved befaring er det ikke registrert forhøyede fuktverdier, og konstruksjonen vurderes å være tørr på inspeksjonstidspunktet. Det er heller ikke observert tegn til aktiv lekkasje, pågående fuktinntrengning eller andre forhold som indikerer at skaden er i utvikling. Fuktskjoldene anses derfor som et restspor etter en tidligere hendelse, uten påvist negativ innvirkning på takkonstruksjonens funksjon per i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Siden konstruksjonen fremstår tørr og det ikke foreligger aktive fuktproblemer, vurderes konsekvensen som begrenset og hovedsakelig av visuell karakter. Fuktskjoldene antas ikke å forverres under normale bruksforhold. Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover å følge med på området over tid for å avdekke eventuelle endringer. Dersom nye misfarginger, fukt eller lekkasjer skulle oppstå, bør dette undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eldre dører som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

1 TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2011 og 2023.

Årstill: 2011

Kilde: Eier

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Terrasse mot syd er målt til ca. 27m².

Terrasse mot øst ble målt til ca. 18m².

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekker i laminatgulvet under kjøleskap. Sprekkdannelsen vurderes å ha oppstått som følge av tidligere lekkasje fra kjøleskapet, med lokal fuktpåvirkning i området. Skaden er begrenset til gulvets overflate og fremstår som stedlig, uten tegn til videre spredning eller påvirkning av tilstøtende arealer. Ved befaring er det ikke påvist pågående lekkasje eller fukt, og laminatgulvet vurderes å fungere som forutsatt på observasjonstidspunktet. Det er heller ikke registrert fortsettende vannskade fra kjøleskapet.

Det er registrert knirk i gulvene i flere rom. Knirkelydene oppstår ved normal belastning og ferdsel, og fremstår som gjennomgående i deler av arealet. Gulvene er ellers stabile, uten synlige skader eller deformasjoner, og vurderes å fungere som forutsatt når det gjelder bæreevne og bruk. Forholdet anses derfor primært som et komfort- og kvalitetsavvik, ikke et funksjonelt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene har i dag primært en estetisk konsekvens og påvirker ikke gulvets funksjon. Dersom fuktbelastning skulle oppstå på nytt, kan dette over tid føre til ytterligere skader på laminatet og eventuelt underlaget. Det anbefales å sikre at kjøleskapet er tett og korrekt tilkoblet, samt å følge med på området for eventuelle endringer. Ved behov kan lokale reparasjoner eller utskifting av skadet laminat vurderes for å gjenopprette et helhetlig uttrykk.

Konsekvensen av knirk i gulvene er redusert brukskomfort og mulig opplevelse av lavere byggekvalitet for brukerne, men uten betydning for sikkerhet eller funksjon. Tiltak vurderes som ikke-kritisk og kan utsettes. Eventuelle utbedringer kan vurderes ved senere vedlikehold eller ved behov, for eksempel gjennom etterstramming, lokal forsterkning eller andre enkle tiltak dersom knirken oppleves som sjenerende.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggt teknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis som er rentbrennende.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger, overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i fliser som følge av tidligere montert utstyr. Hullene er i ettertid tettet med silikon. Utførelsen fremstår som en midlertidig løsning, og tettingen gir ikke samme varige og dokumenterte fuktsikring som intakte fliser eller fagmessig reparasjon. Silikon har begrenset levetid og kan over tid miste elastisitet og heft, særlig i våtrom hvor overflatene utsettes for fukt, temperaturvariasjoner og rengjøring.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene, noe som viser at fugematerialet over tid har vært utsatt for fuktpåkjenninger og mangelfull uttørking. Svertesopp oppstår typisk i områder med høy luftfuktighet eller ved mangelfull ventilasjon, og indikerer at silikonfugene ikke lenger fungerer tilfredsstillende som fuktsperre. Soppen sitter dypt i silikonmaterialet og lar seg normalt ikke fjerne ved rengjøring, hvilket betyr at fugene fremstår som teknisk og hygienisk svekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom silikonforseglingen svekkes eller løsner, kan det oppstå fuktinntrenging bak flisene, noe som kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råteutvikling. For å sikre tilstrekkelig fuktsikring anbefales det å utbedre forholdet på en mer varig og forskriftsmessig måte, for eksempel ved utskifting av skadde fliser eller annen godkjent reparasjonsmetode tilpasset våtrom. Eventuelle utbedringer bør utføres slik at våtrommets tettesjikt og overflater igjen oppfyller gjeldende krav.

Konsekvensen av svertesopp i silikonfuger er redusert hygiene, estetiske misfarginger og svekket evne til å hindre vanninntrengning i overgangssoner. Dersom fugene ikke utbedres, kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til ytterligere skader som råte, muggvekst eller nedbrytning av underlag. Tiltak bør omfatte fullstendig fjerning av eksisterende silikonfuger, grundig rengjøring og tørking av underlaget, samt legging av nye fuger med egnet våtromssilikon. Det anbefales også kontroll av ventilasjon og fuktnivåer for å redusere risikoen for gjentakende soppvekst.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i våtrommet, og disse oppfyller ikke kravene som gjaldt i forskrift på byggetidspunktet. Feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket, noe som gir økt risiko for at fukt og vann blir stående på gulvoverflater eller trekker inn i omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig fall er også en indikasjon på at utførelsen ikke tilfredsstiller grunnleggende våtromsfunksjon, og dette svekker både sikkerhet mot fuktskader og den tekniske levetiden for rommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvensen av avvikende fall er at vann kan bli stående og gi risiko for fuktskader, oppfukning av konstruksjoner, samt utvikling av mugg og råte over tid dersom forholdet ikke utbedres. Dette kan medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert funksjonalitet i våtrommet. Tiltak bør omfatte nærmere vurdering av om det foreligger skader i underliggende membran, og avhengig av skadeomfang kan det være nødvendig med etablering av korrekt fall gjennom ombygging av gulvet. I påvente av utbedring anbefales det å være særlig oppmerksom på fuktbelastning og sikre god ventilasjon og tørking i rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som innebærer at materialenes elastisitet, tetthet og evne til å motstå mekanisk påkjenning og fuktpåvirkning gradvis reduseres. Over tid vil membraner bli mer sårbare for sprekker, avskalling, svekket heft og nedbrytning som følge av aldring, kjemisk påvirkning og temperaturvariasjoner. Selv om funksjonen kan være tilfredsstillende på vurderingstidspunktet, er dette et tegn på teknisk forringelse som gjør at membranen ikke lenger kan anses å inneha samme sikkerhetsmargin som ved nyinstallasjon. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, spesielt i områder utsatt for jevn belastning eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av at membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, er økt sannsynlighet for fuktskader, lekkasjer, skjulte konstruksjonsskader og svekket byggfysisk sikkerhet dersom membranen svikter. Tiltak som anbefales er regelmessig oppfølging og kontroll for å avdekke tidlige tegn på svekkelse, samt planlegging av fornyelse eller rehabilitering av membranløsningen innen rimelig tid for å sikre varig beskyttelse. Dersom det foreligger tegn på fukt eller slitasje, bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendige reparasjoner gjennomføres for å hindre ytterligere skader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via villavent i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Dusjhjørne med glassbyggerstein.
Servantskap med nedfelt servant.
Vegghengt toalett.
Ventilasjon via avtrekksvifte i taket.
Plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 25mm.

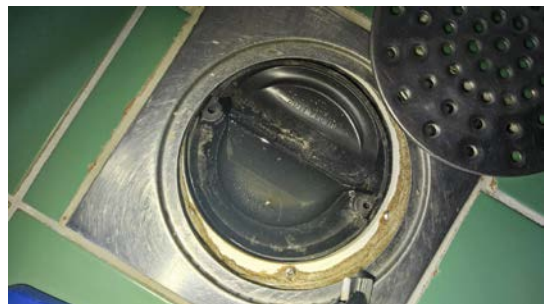
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

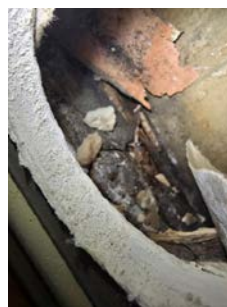
Ved hulltaking i veggkonstruksjonen mellom bad og soverom er det avdekket råteskader i bunnsvillen. Skaden indikerer langvarig fuktpåvirkning, sannsynligvis relatert til lekkasje eller mangelfull fuktsikring fra våtrommet. Bunnsvillen fremstår svekket og oppfyller ikke lenger krav til bæreevne og materialkvalitet. For å få full oversikt over skadeomfanget er det nødvendig å åpne tilstøtende veggkonstruksjoner, da det ikke kan utelukkes at råten også har spredt seg til omkringliggende treverk og konstruktive deler.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for fuktrelaterte følgeskader, herunder mugg- og soppdannelse som kan påvirke inneklima og helse. Veggene må derfor åpnes opp i nødvendig omfang, skadet bunnsvill og eventuelt annet berørt treverk må fjernes og erstattes med nytt, forskriftsmessig materiale. Årsaken til fuktpåvirkningen må identifiseres og utbedres før gjenoppbygging, og konstruksjonen må deretter bygges opp igjen med korrekt fuktsikring i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og tapet på vegger.

Opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk under varmtvannsbereder.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 12mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarsler, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer, vannskader, korrosjon og driftsforstyrrelser, som potensielt kan forårsake betydelige følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Tiltak som anbefales er jevnlig kontroll av røranleggets tilstand, inkludert vurdering av materiale, alder, synlige koblinger og eventuelle tegn til korrosjon. Det bør også vurderes å planlegge for utskiftning eller fornyelse av vannledningene i løpet av de kommende årene for å redusere risikoen for akutte skader og sikre stabil og trygg drift av sanitæranlegget.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskiftning. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskiftning basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

Tilstandsrapport

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

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 bygningsakkyndig 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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montering av el-billader, byttet sikringer i sikringskapet og montert jordfeilbryter.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, noe som innebærer at anlegget er i en aldriingsfase hvor funksjon, kapasitet og materialkvalitet gradvis kan være svekket. Drenering utsettes over tid for jordtrykk, setninger, røtter, avleiringer og generell slitasje som kan føre til redusert vannavledning og risiko for tilstopping. Når anlegget overskrider denne aldersgrensen, er det ikke lenger mulig å forutsette at dreneringen fungerer etter intensjon, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader på vurderingstidspunktet. Aldersmessig forringelse gir økt sannsynlighet for at dreneringen ikke håndterer fukt- og overflatevann på en tilstrekkelig måte, noe som kan påvirke grunnmurskonstruksjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, høyere fuktbelastning på innvendige vegger og potensielle råteskader, muggvekst eller svekket innemiljø. Tiltak som anbefales er en nærmere vurdering av dreneringssystemets reelle funksjon, for eksempel gjennom grunnmursyn, fuktmålinger eller bruk av kamera i drensledningene. Det bør samtidig planlegges for fornyelse eller rehabilitering av dreneringen innen en rimelig tidsramme for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Helstøpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnettet er i en alder hvor materialslitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldring og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Når både vann- og avløpsledninger har passert store deler av sin forventede brukstid, øker risikoen for lekkasjer, driftsstans, utvasking av masser, setningsskader og følgeskader på bygning eller utearealer. En lekkasje i vannledning kan medføre betydelig vannskade og unødige driftskostnader, mens svikt i avløpsledninger kan føre til tilbakeslag, forurensning og behov for akutte reparasjoner. Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, gjerne med rørinnspeksjon (kamera), for å kartlegge faktisk tilstand og avdekke eksisterende skader. Basert på funn bør det vurderes om delvis eller full utskifting er nødvendig, og planlegging av fornyelse bør inngå i vedlikeholdsstrategien for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggteknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrenging. Forholdet vurderes som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for helse, sikkerhet og inn klima.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende målinger og fravær av radonsperre er at innemiljøet kan ha forhøyede radonkonsentrasjoner uten at dette er oppdaget, noe som innebærer en potensiell helseisriko over tid. Tiltak som anbefales er gjennomføring av radonmålinger i tråd med gjeldende retningslinjer, helst i vinterhalvåret når verdiene er mest representative. Dersom målingene viser forhøyede nivåer, bør det etableres radonreduserende tiltak som radonbrønn, membran eller trykkreduserende ventilasjon for å sikre at innemiljøet tilfredsstiller anbefalte grenseverdier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført i trekonstruksjoner med saltak.
Leca ringmur på støpt såle.
Vegger er oppført med liggende kledning og plater.
Utvendig er det betongtakstein.
Taknedløp og takrenner av aluminium.
1 stk. elektrisk leddport.
Låsbar dør på siden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

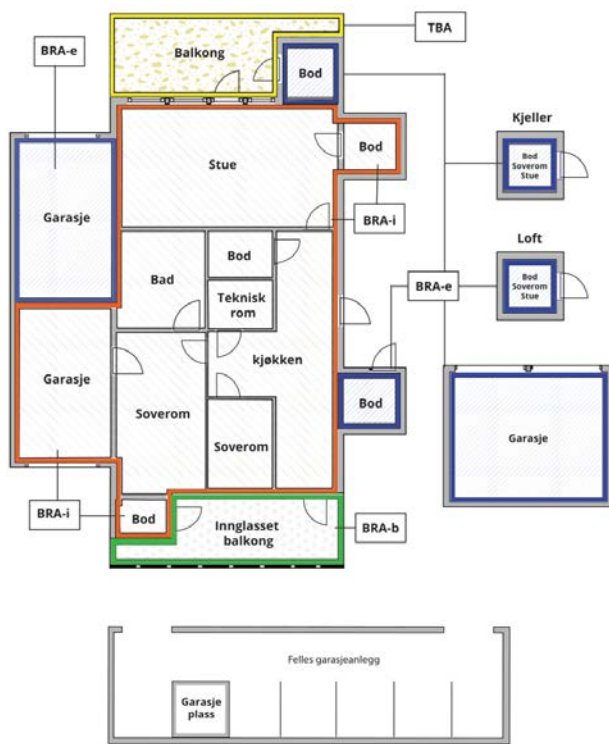
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	52			52		10	62
1. Etasje	88			88	45		88
SUM	140				45	10	150
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, loftstue, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, bod, vaskerom		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 88,2m².
Bod under trapp ble målt til 1,6m².
Terrasse ble målt til ca.26,9m².
Terrasse ble målt til ca.18,3m².

2. etasje ble målt til 52,3m². Gulvflate ble målt til 61,7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Gjort endringer i 2. etasje iht. til godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byttet markiseduk, og utført elektrisk arbeid.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		48		48			48
Loft		18		18		11	29
SUM		66				11	77
SUM BRA	66						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	
Loft		Loftrom	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Garasje ble målt til 35,7m².
Bod 1 ble målt til 3,5m².
Bod 2 ble målt til 7,5m².
Loft ble målt til 17,6m². Gulvflate ble målt til 28,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kenneth Andre Sørлие	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	80		0	615.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lensmann Ole Hoels vei 14

Hjemmelshaver

Hamre Jan Runar, Hamre Monica Janzso

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin og barnevennlig beliggenhet i et boligområde på Skedsmokorset med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.

Kort vei til et godt servicetilbud, inkludert butikker, Skedsmo Senter, treningssenter, spisesteder mm.

Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.

Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Varmekabler i entré, kjøkken, stue og begge bad.

Luket peis i stue.

Elektrisitet til panelovner.

Opplysninger gitt av eier

Byttet varmtvannsbereder i mai 2026.

Byttet alle nedløp i mai 2026.

Ny innredning på bad i 1. etasje.

Nytt gulv på 1 soverom i 2. etasje.

Nye dekker på 2 terrasser i 2024 og 2025.

Byttet 1 inngangsdør i 2023.

Malt halve huset utvendig i 2024 og resten av huset i 2025.

Byttet duk på markise i begge etasjer i 2024.

Montert elbil lader i 2025.

Ny innmat i sikringsskap med jordfeilbryter i 2023.

Byttet vifte til avtrekksvifte til kjøkken og bad i 2025. (Villavent anlegg).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Fremvist		Nei
Eier	06.05.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2026		Ingen		Nei
Statens Kartverk	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	

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:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 målestyr, 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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0068/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Runar Hamre	Monica Janzso Hamre
Gateadresse	
Lensmann Ole Hoels vei 14	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind (DnB)
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JRH, MJH

1

Document reference: 23-0068/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi satte opp garasjen selv under veiledning av Bygg og Tømrermester Jan Sorkness

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har skiftet terrassebord på begge terrassene i 2024 og 2025.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi søkte om innredning av loft i andre etasje i 1995. Godkjente byggetegninger foreligger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Den er også ferdigstilt. Det var loftstue, bad og tre soverom. Senere ble lettveggen mellom to av soverommene fjernet, så idag er det to store soverom, loftstue og bad i denne etasjen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Avtale mellom oss og Lensmann Ole Hoelsvei 18: Tujahekk bør ikke overstige 2,5 meter og gjerdene er felles. Gjerde mellom oss og Lensmann Ole Hoelsvei 8A er felles.

Tilleggs kommentar

Det er skade på laminat i et område langs en list i stua. Skade på en takplate over peis. Dør mellom kjøkken og entre mangler.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Runar Hamre	cd8327ccee92ddd2f8be efb42f3d7d362d2db4b3	18.05.2026 15:02:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Hamre	644967a4ce5be4f393470 6c671c11395c16f2403	18.05.2026 15:03:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0068/26

- 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>

Nabolagsprofil

Lenmann Ole Hoels vei 14 - Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Holt industri Linje 340, 345	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Leirsund stasjon Linje R13	10 min 🚶 6.7 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 21.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	24 min 🚶

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 🚶 1.9 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	24 min 🚶 2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 🚶 5.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 🚶 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Brånåsen	14 min 🚶
🚗 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	16 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

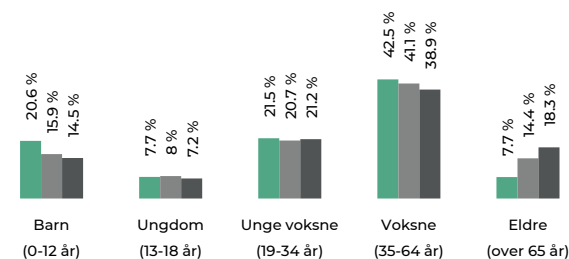
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtbakken/Tuterud	1 398	514
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 🚶 0.5 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 🚶 0.9 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	19 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	6 min 🚶 0.5 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

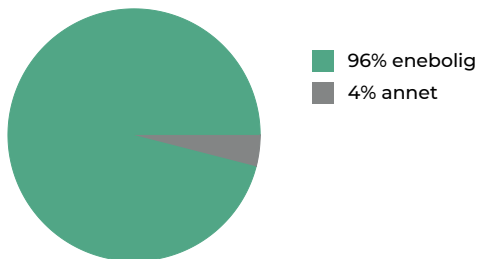
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

🏃 Tandberg - balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏃 Sollia terrasse - balløkke	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min 🚶
🏊 SATS Skedsmokorset	7 min 🚶

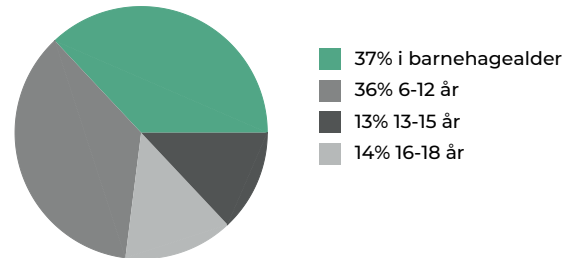
Boligmasse



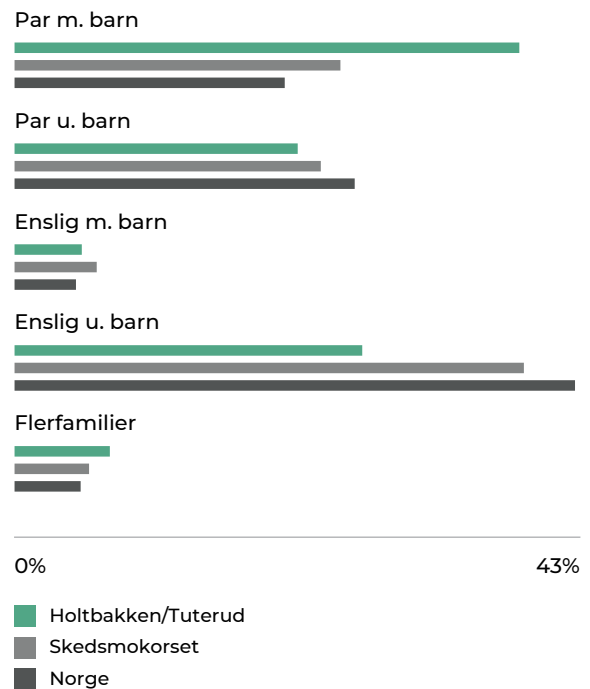
Varer/Tjenester

📍 Skedsmo senter	7 min 🚶
📍 Apotek 1 Holt Vestvollen	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

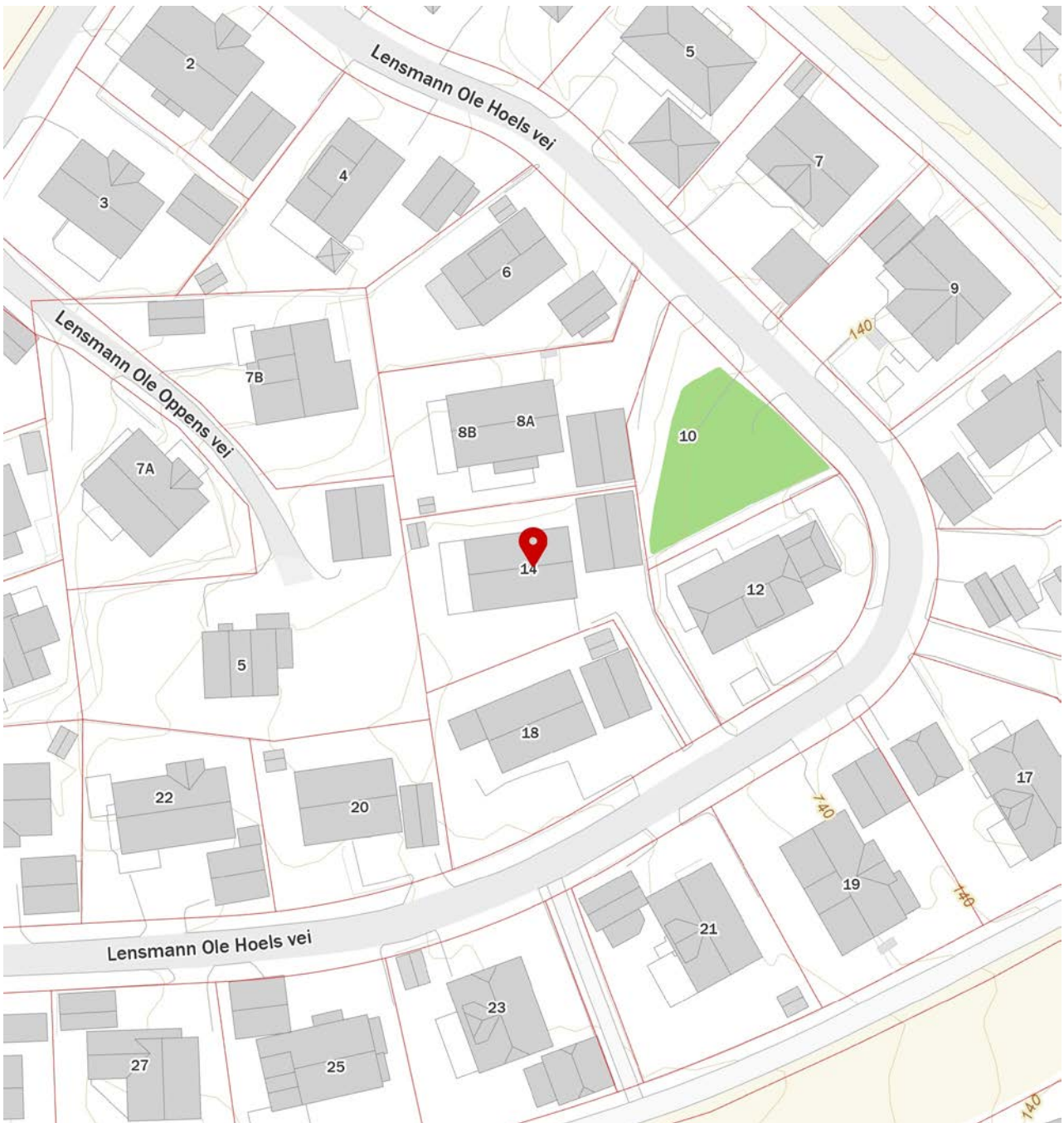


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



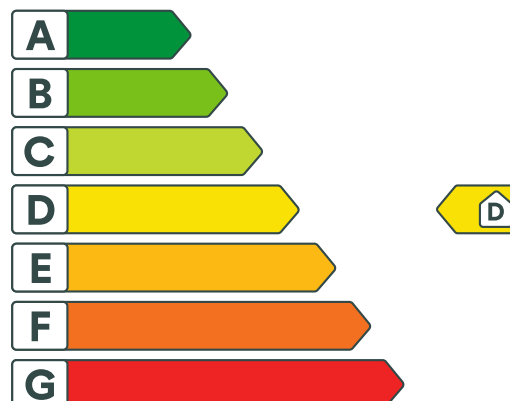
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse ,	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291992
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22263234
Gårdsnummer 21	Bruksnummer 80
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



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 1994	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 140,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
202,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
223,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år
31 299 kWh



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 utendørs

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.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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 tilsvarende 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: 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 10: 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 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: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 varmelementer 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Returneres til: **FOREVIST:**
*Firmaattest +
 egenerklæring om
 konsjongsfrihet OK BO*

TINGLYST Skjøte¹⁾
 05 DES. 1994
 NEDRE RØMERIENE
 HERREDSRETT
 DAGBOKNR: *17976*

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0228	Skedsmo	21	80		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Beskaffenhets:					
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Anvendelse av grunn:					
<input checked="" type="checkbox"/> Bolig- eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig:					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/ kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr 160.000,-	Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- priasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 6 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 160.000,- - kronerethundreogsekstitusen 00/100

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9 2 9 2 9 4 4 7 5	A/S Skedsmo Tomteselskap "under avvikling"	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
310359 [redacted]	Monica Janzso	
141260 [redacted]	Jan Runar Hamre	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Doknr: 17976 Tinglyst: 05.12.1994 Emb. 008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
 SKEDSMO 8 juni 1994

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tore Linnstøl
 Harald Røed

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erik Hansen ERIC HANSEN

Adresse
 Bjørnsønsgt. 46 2000 Lillestrøm

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lone Hansen LONE HANSEN

Adresse
 Bjørnsønsgt. 46 2000 LILLESTRØM

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over sin tomt, fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

Oppstår skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte av skadevolderen. I de tilfeller hvor det går kabler/ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen vederlagsfri rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Selgeren og Skedsmo kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt. Gjerde må ikke oppsettes nærmere ferdig opparbeidet vegkant (skulder) enn 1,5 m, selv om grenselinje/reguleringslinje er målt nærmere veien. Oppsett av gjerde må godkjennes i et hvert tilfelle. Det samme gjelder for oppsetting av støttemur e.l. Bygningsrådet kan i visse tilfelle gi dispensasjon.

Betingelser ved salg/bygging av boligtomter i Skedsmo (vedtatt i k.sak 167/86 i møte 06.10.86).

Kommunen tar forbehold om å ta tomta tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt igang senest 2 år etter at skjøtet er utstedt. Det betales vanlig bankinnskottsrente av beløp p.t. 5%.

Bebygget tomt kan ikke overdras før 3 år etter av innflyttingsattest, eventuelt ferdigattest foreligger, samt at det bekreftes fra folkeregisteret at eieren har bebodd eiendommen i dette tidsrom.

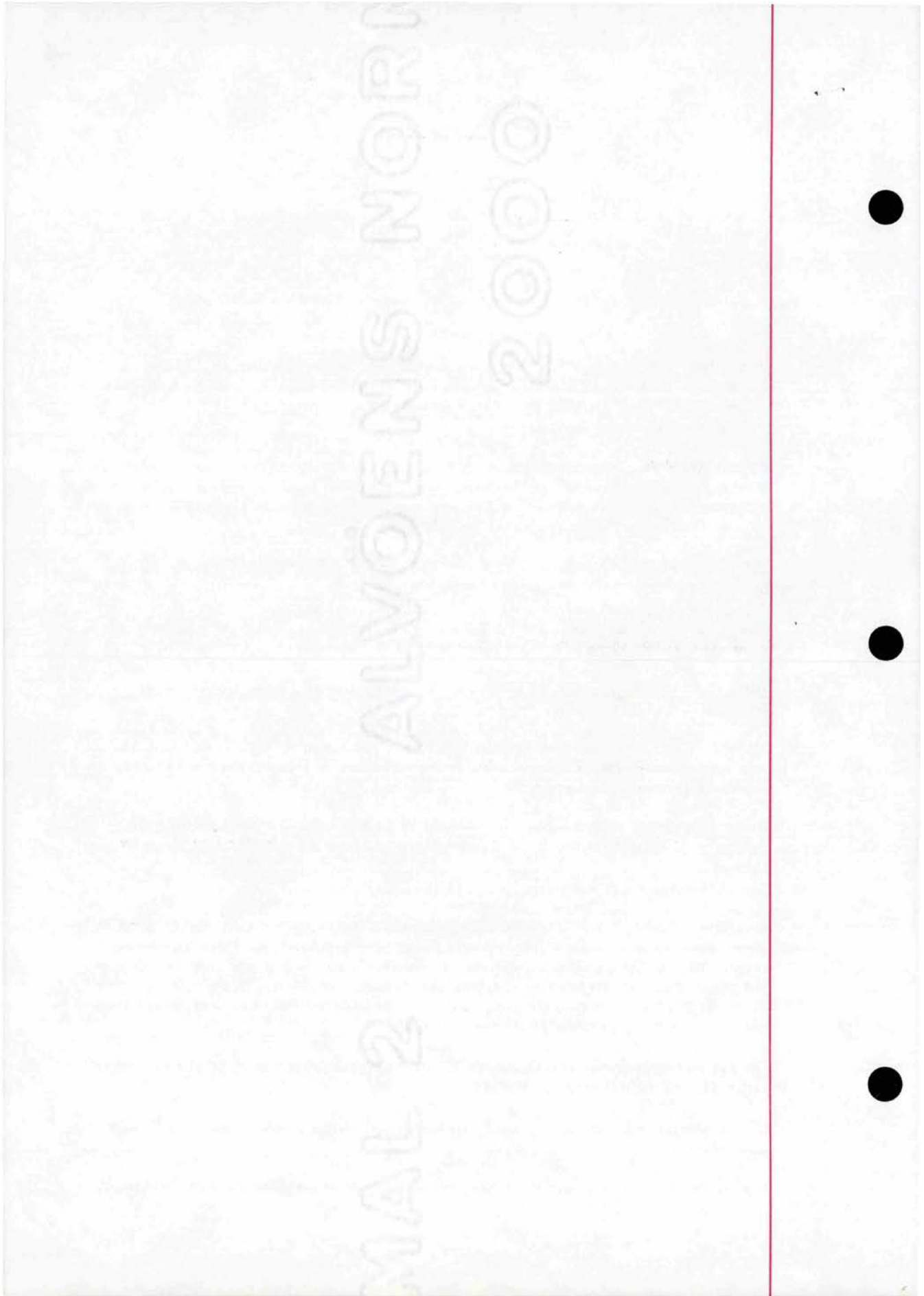
I spesielle tilfeller kan kommunen godkjenne en kortere tid.

Kommunen skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overenskomst eller ved skjønn hvis partene ikke blir enige. Skjønnen avgjøres av en takstnemnd bestående av Sorenskriveren i Nedre Romerike eller den han oppnevner, og en fra hver av partene. Før en ny ledning eventuelt anlegges skal eieren av tomta gis adgang til å uttale seg.

Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet. Det vil vanligvis heller ikke bli tillatt å bygge over stikkledninger.

På eiendommen må ikke, uten samtykke av kommunen, drives handels-, håndverks- eller industrivirksomhet.

I størst mulig utstrekning skal eventuelle trær bevares slik at området karakter ikke endres.



Kommune SKEDSMO		MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering											
Målebrev over		J.nr. 342/88		Målebrev nr. 3-4611											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;">Gnr. 21</td> <td style="width: 25%;">Bnr. 80</td> <td style="width: 25%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Eiendom</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">615 m2</td> </tr> </table>			Gnr. 21	Bnr. 80	Festenr.	Eiendom	Bruksnavn/adresse			Areal	615 m2			Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
	Gnr. 21	Bnr. 80	Festenr.												
Eiendom	Bruksnavn/adresse														
Areal	615 m2														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;">Gnr. 21</td> <td style="width: 25%;">Bnr. 80</td> <td style="width: 25%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Eiendom</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">615 m2</td> </tr> </table>			Gnr. 21	Bnr. 80	Festenr.	Eiendom	Bruksnavn/adresse			Areal	615 m2			Dagbokstempel DAGBOKFØRT 29.03.89 02708 SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE	
	Gnr. 21	Bnr. 80	Festenr.												
Eiendom	Bruksnavn/adresse														
Areal	615 m2														
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning															
Dato for forretningen	21.11.88														
Rekvirent	A/S Skedsmo Tomteselskap														
Bestyrer	Arnold Nilsen														
Forretning	Kart-og delingsforretning over en parsell av gnr. 21 bnr. 13.														
Underskrift															
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift												
Lillestrøm 13.3.1989		<i>Arvid Kristoffersen</i>	<i>[Signature]</i>												
Tinglysing															
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel													
Påtegninger (rettelser o.l.)															
[Empty box for notes/signatures]															
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87															
Kommunenes arkivnøkkel: 58															

MÅLEBREVSKART

Gnr 21 Bnr 80 Fnr

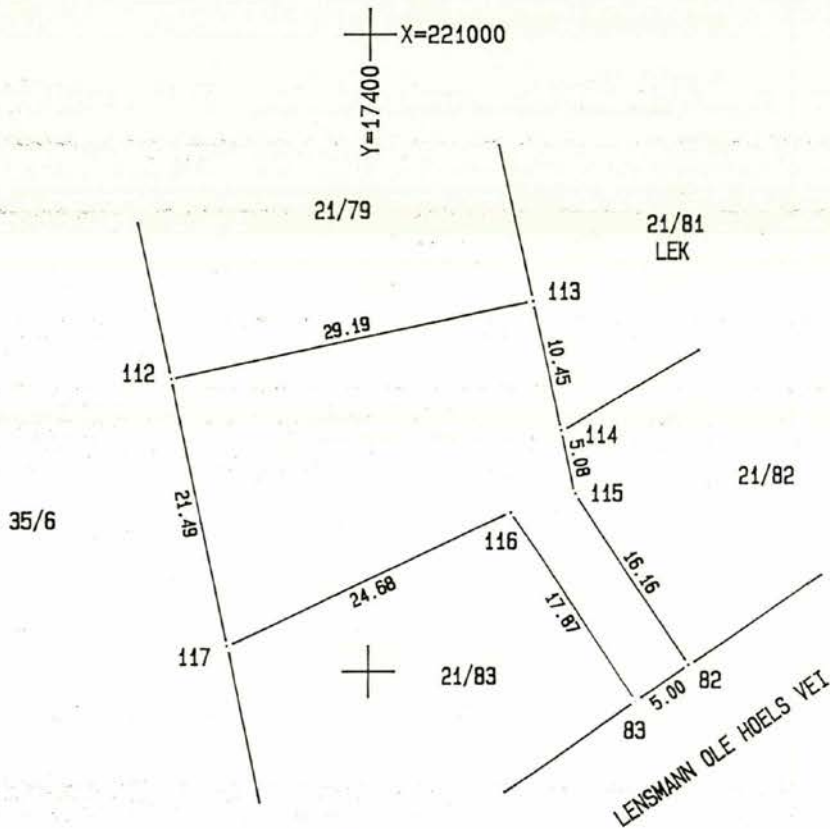
Rep.pkt. X 220967 Y 17400 Z Jnr 342/88

Ko.sys NGO-akse III M 1/500 Mbv.nr 3-4611

K.blad CG 047 5-4 1-62 Areal 615.7 m²
 (M 10/14)



PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y
83	6KJ. B. JORD	220947.67	17421.11
116	6KJ. B. JORD	220962.51	17411.16
117	6KJ. B. JORD	220951.99	17388.84
112	6KJ. B. JORD	220973.00	17384.30
113	6KJ. B. JORD	220979.09	17412.85
114	6KJ. B. JORD	220968.89	17415.12
115	6KJ. B. JORD	220963.93	17416.23
82	6KJ. B. JORD	220950.51	17425.23





FASADE MOT



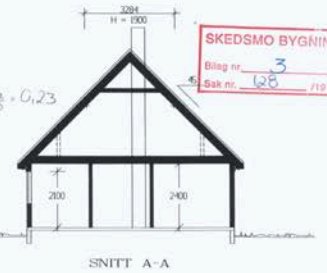
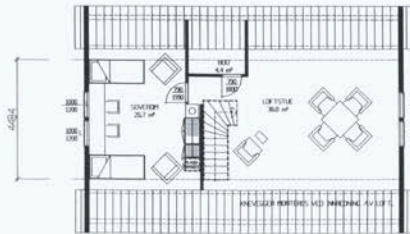
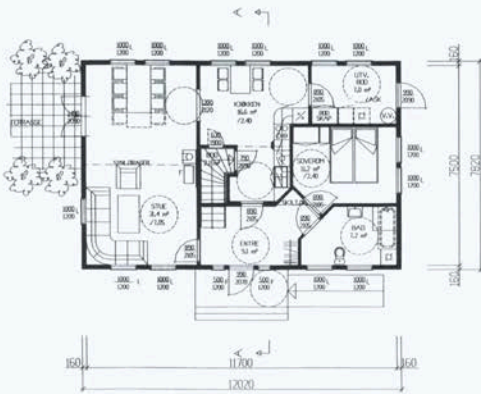
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 3
 Sak nr. 128 / 1974

BERE	BRUK	UTVEKSLINGS
107,5 m ²	13,4 m ²	2,4 m ²
107,5 m ²	13,4 m ²	2,4 m ²

UTREGNING BRU OG BA =
 HOVEDPLAN = 81,5 m² X 1,0 = 81,5 m²
 ETASJEPAN = 52,4 m² X 0,6 = 31,4 m²
 TOTALT = 112,9 m²

BRU = 140 m² BA = 123,3 m²
 BRU + BA = 263,3 m²

LYKKEBO

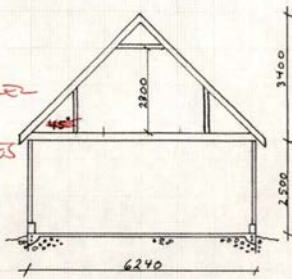
ENERGILIG FOR

PLANER /SNITT/FASADER LENSMAANNSGARDEN G.NR.21 BNR.80

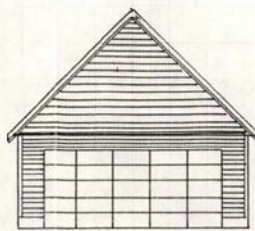
	KONSTRUKT	WILSTAD	DRUKT ML	1451118
	MALESTROK	F100	1451118	1451118
ARKTEKT	SISTE REVISJON	DRUKT ML	1451118	1451118
BEARBEJDET AV	DRUKT ML	1451118	1451118	1451118
ARKTEKT	DRUKT ML	1451118	1451118	1451118
DRUKT ML	DRUKT ML	1451118	1451118	1451118

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

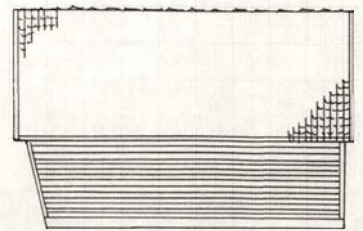
Takvinkel
MÅ
REDUSERES
TIL 38°



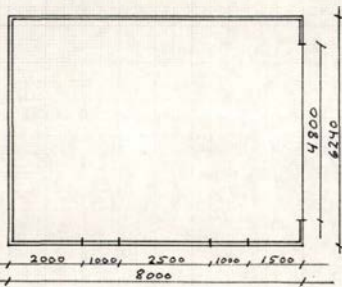
SNITT



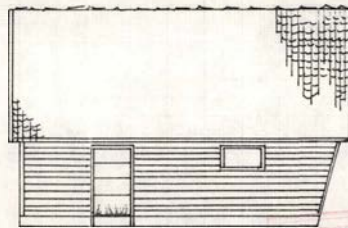
FASADE SYD



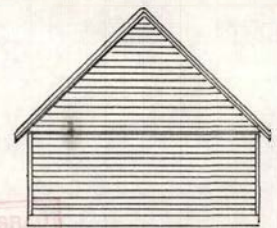
FASADE ØST



PLAN GARASJE

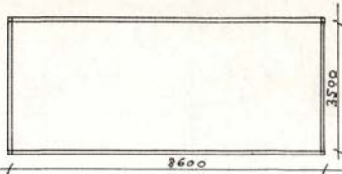


FASADE ~~NORD~~
VEST



FASADE ~~VEST~~
NORD

SKJEDSMO BYGNINGSRÅD
Byggnr. 3
Sak nr. DS 677/19 97



PLAN LOFT

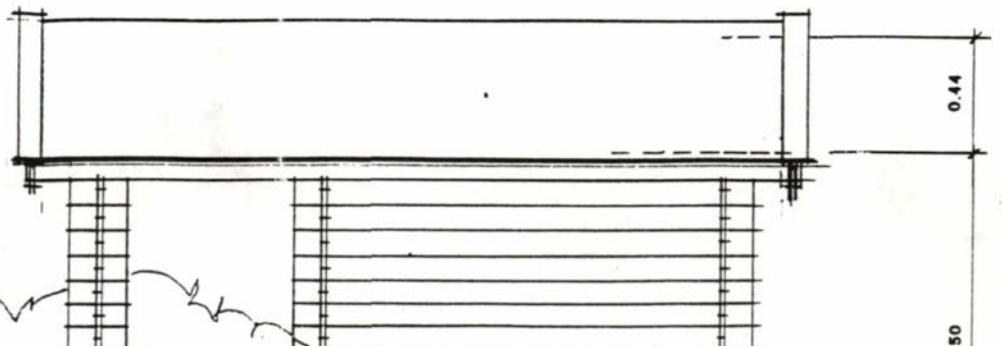
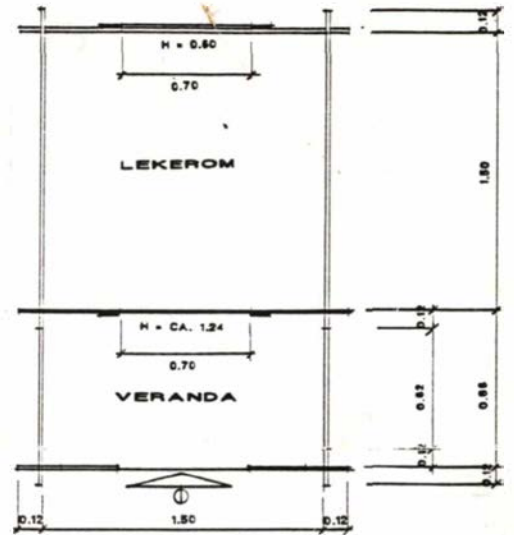
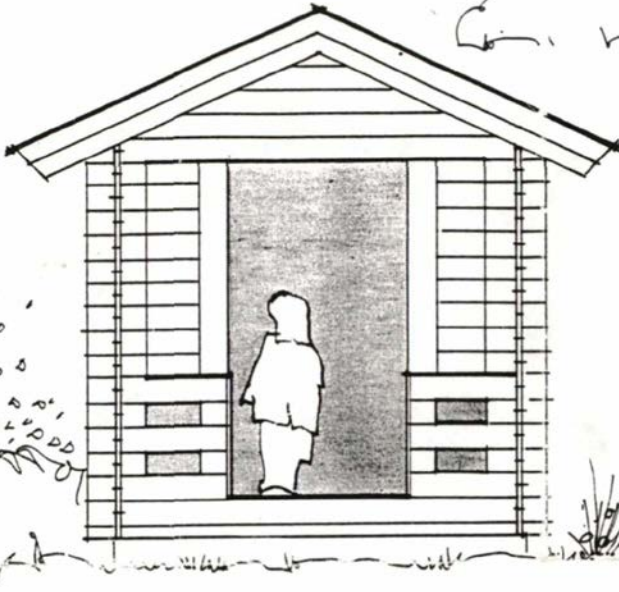
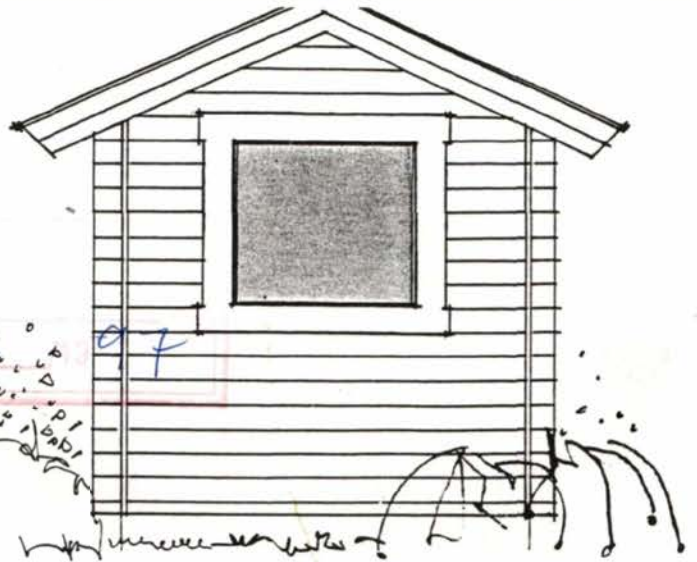
BYGGHERRE	JAN RUNAR HAMRE
ADRESSE	LENSMANN OLE HOELSVEI 14 2020 SKJEDSMOKORSET
GRUNNFLATE	8.0m x 6.24m = 49.92 m ²
	G.NR 21 B.NR 80
MÅL	1:700
DATO	23.07.1997

Vedlegg 3

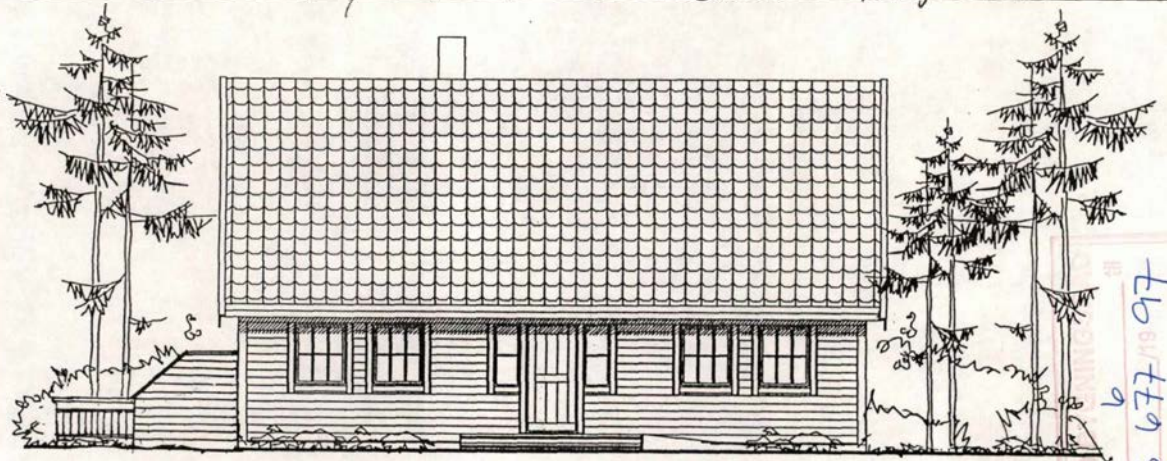
LEKEHUS MED TERRASSE

Yttermål: 174x260cm.
Innvendig mål: 150x150cm.
Takhøyde: 194cm.
Vegghøyde: 150cm.
Matr. tykkelse: 20mm.
Leveres komplett med beslag,
lås, skruer og spiker.
Papp til taket medfølger.

Lagervare

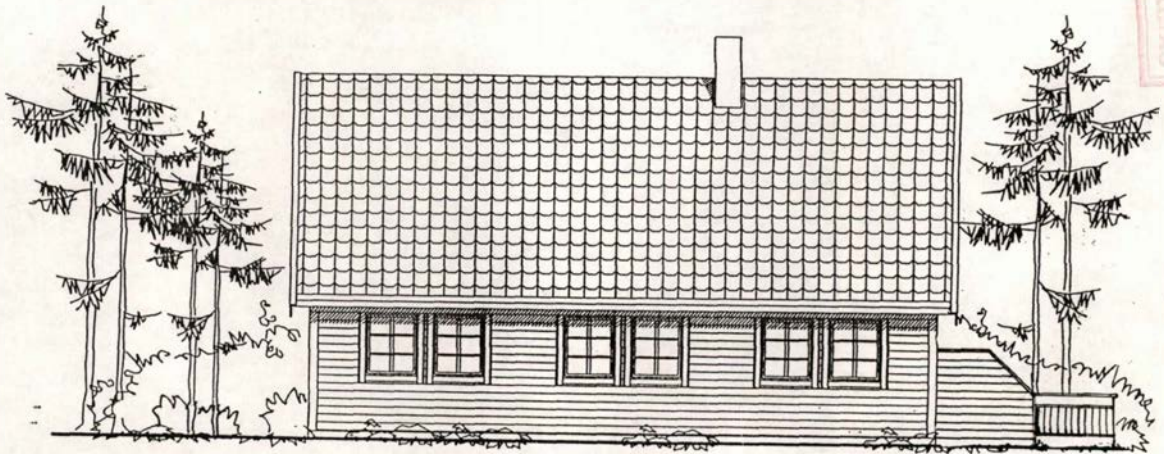


Vedlegg til sak 97/5757 1/2 Lise Ørpen

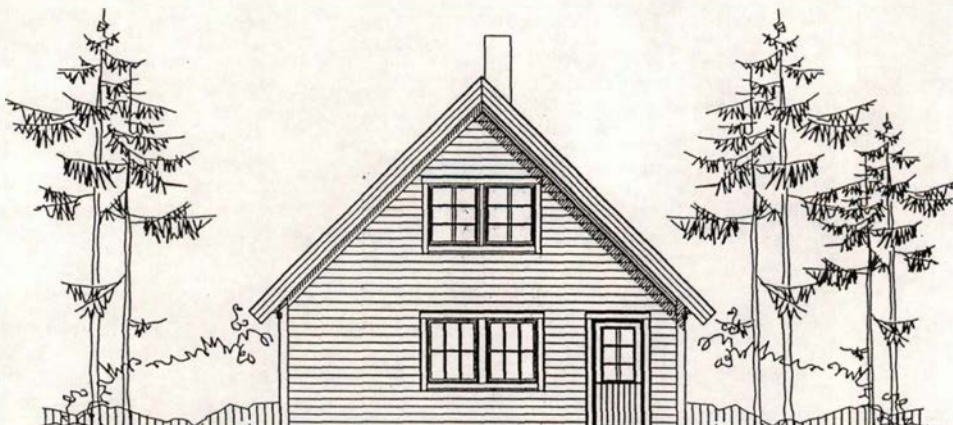


TERRASSE - FASADE MOT

SKEDSBO KOMMUNE
Bygging nr. 6
Sak nr. DS 677/18 97



TERRASSE - FASADE MOT





SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

MONICA JANZSO OG JAN GUNNAR HAMRE
LENSM. OLE HOELSVET 14
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Enebolig

B.sak nr.: 128/94

Byggherre: Monica Janzso og Jan Gunnar Hamre

Byggeadr.: Lensm. Ole Hoelsvei 14

G.nr: 21 B.nr: 80

Byggets grunnflate: 88 m² Ant.etg: 2 Ant. leil.: 1

Bruksareal: 140 m² Brutto gulvareal: ----- m²

Tatt i bruk: 11.10.94.

ANMERKNINGER:

- Viedo kontroll av pipe foretatt uten merknader.
- Husnummerskilt må monteres.
- Tinglyst erklæring om felles vann- og avløpsledninger må ordnes.
- Loft ikke innredet.
- Gulvbelegget på bad må tettes rundt rørgjennomføringer.
- Noen småarbeider igjennstår både innvendig og utvendig.

**GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN
1 ÅR FRA DATO.**

Skedsmo Bygningsråd, den 14.10.94.


Svein Bangsund
Bygningsjef



Alex Alexandersen
Avdelingsingeniør

Kopi til: Brannsjefen
Helsesjefen
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503

SKEDSMO KOMMUNE

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

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

J.nr. 529/95

Sak.nr. 246/95

Vedr. søknad om innredning av loft

Byggested: Lensmann Ole Hoelsvei 14, gnr. 21, bnr. 80

Byggherre: Hamre & Janzso

Anmelder: samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Bygningsgebyr må være betalt. *bet*
2. Rørlegger må være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

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

Skedsmo Bygningsråd, den 21.04.1995.

Svein Bangsund



SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

Behandlet av BYGNINGSRÅDET (Dfup)	
Saksbeh.: Ellen A. Stebekk	Sak nr : 246/95
Dato : 21.04.95.	Jour.nr : 95/529
Mappe : 21/80	DEL

LENSMANN OLE HOELSVEI 14 - SØKNAD OM INNREDNING AV LOFT

Anmelder HAMRE & JANZSO, LENS. OLE HOELSVEI 14,,2020 SKEDSMOKORSET
 Byggherre HAMRE & JANZSO, LENS. OLE HOELSVEI 14,,2020 SKEDSMOKORSET
 Eiendom 21,80,0,0, Lensm. Ole Hoels vei 14

Vedlegg:

Søknad med plantegning.

Saksopplysninger:

Det søkes om innredning av 2.etasje i eksist. bolighus.

Vurdering:

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens §93.

VEDTAK :

Innredning av loft godkjennes som omsøkt.

Røranlegg skal anmeldes av autorisert rørlegger.

Kristian Mortensen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

SAKSFRAMLEGG

Skedsmo kommune

Arkivsaksnr: 97/5 757

Sakstittel: Lensmann Ole Hoels vei 14-garasje

Utvalg: Bygningsrådet

Møtedato: 06.11.97

Utv.saksnr: Å DS 97/677

Saksbehandler: TBYG.TBYG.JAA

BEH: UTVALG:

UTV.SAKSNR MØTEDATO:

1 Bygningsrådet

97/677

02.12.97

Saksbehandler: Jarle Amundsen

DS

Lensmann Ole Hoels vei 14 - oppføring av garasje, lekestue, gjerde og terrasse - søknad etter plan- og bygningslovens § 93

TILTAKSHAVER: Monica og Jan Hamre, Lensm. Ole Hoelsvei 14, 2020 Skedsmokorset
SØKER: Monica og Jan Hamre, Lensm. Ole Hoelsvei 14, 2020 Skedsmokorset
EIENDOM: Gnr. 21 bnr. 80 - Lensmann Ole Hoels vei 14

1. Bakgrunn

1.1. Vedlegg i saken

- Søknad om byggetillatelse m/ bilag, datert 18.06.97.

1.2. Faktaopplysninger

Søknaden gjelder tillatelse til å føre opp garasje, terrasse, lekestue og gjerde. Garasjens grunnflate vil bli 49 m. Garasjen er anmeldt med takvinkel på 45°, tilsvarende som for bolighuset, og mønehøyden vil da bli 5,9 m. Avstand fra garasje til eget bolighus og nabogrense vil bli henholdsvis 2,0 m og 1,0 m. Avstand fra terrasse til nabogrense vil bli 4,0 m. Lekestuen har en grunnflate på ca. 4 m² og mønehøyde på ca. 2 m. Gjerdet er et stakittgjerde med høyde 80 cm.

2. Viktige hensyn/ krav til løsning

2.1. Reguleringsmessige

Eiendommen er stadfestet reguleringsplan avsatt til boligformål med tillatt utnyttelsesgrad $U=0,25$. Ifølge bygnings- og kontrollavdelingens skriv av 24. mai 1989, "Retningslinjer for fastsettelse av utnyttelsesgrad og etasjeantall, Holt-området", skal garasje ikke medregnes i brutto gulvareal ved beregning av U .

2.2. Tekniske

Byggearbeidet må utføres i hht. plan- og bygningsloven m/ forskrifter.

4. Vurdering

Omsøkte byggearbeider vil ikke komme i konflikt med stadfestet reguleringsplan og bygningene er plassert i hht. gjeldende byggelinjer.

Bygningsmyndigheten skal påse at bygningen ikke er skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jfr. plan- og bygningslovens § 74.2. Garasjer på naboeiendommene har takvinkel som varierer fra ca. 22° til 38° og omsøkte garasje vil skille seg ut med såpass bratt takvinkel som omsøkt. Garasjen vil dessuten bli svært høy og da garasjen er plassert kun 1 m fra nabogrense, bør mønehøyden reduseres med 1 m til ca. 4,9 m. Dette vil gi en takvinkel på ca. 38°.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

A)

- Takvinkel må reduseres til 38°. Reviderte tegninger må innsendes.
- ✓ - Ansvarshavende skal godkjennes av bygningssjefen.
- ✓ - Bygningsgebyr skal være betalt. *bet*

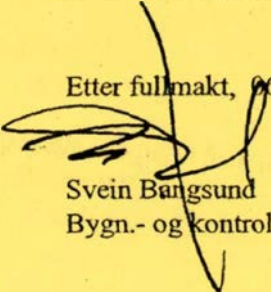
B)

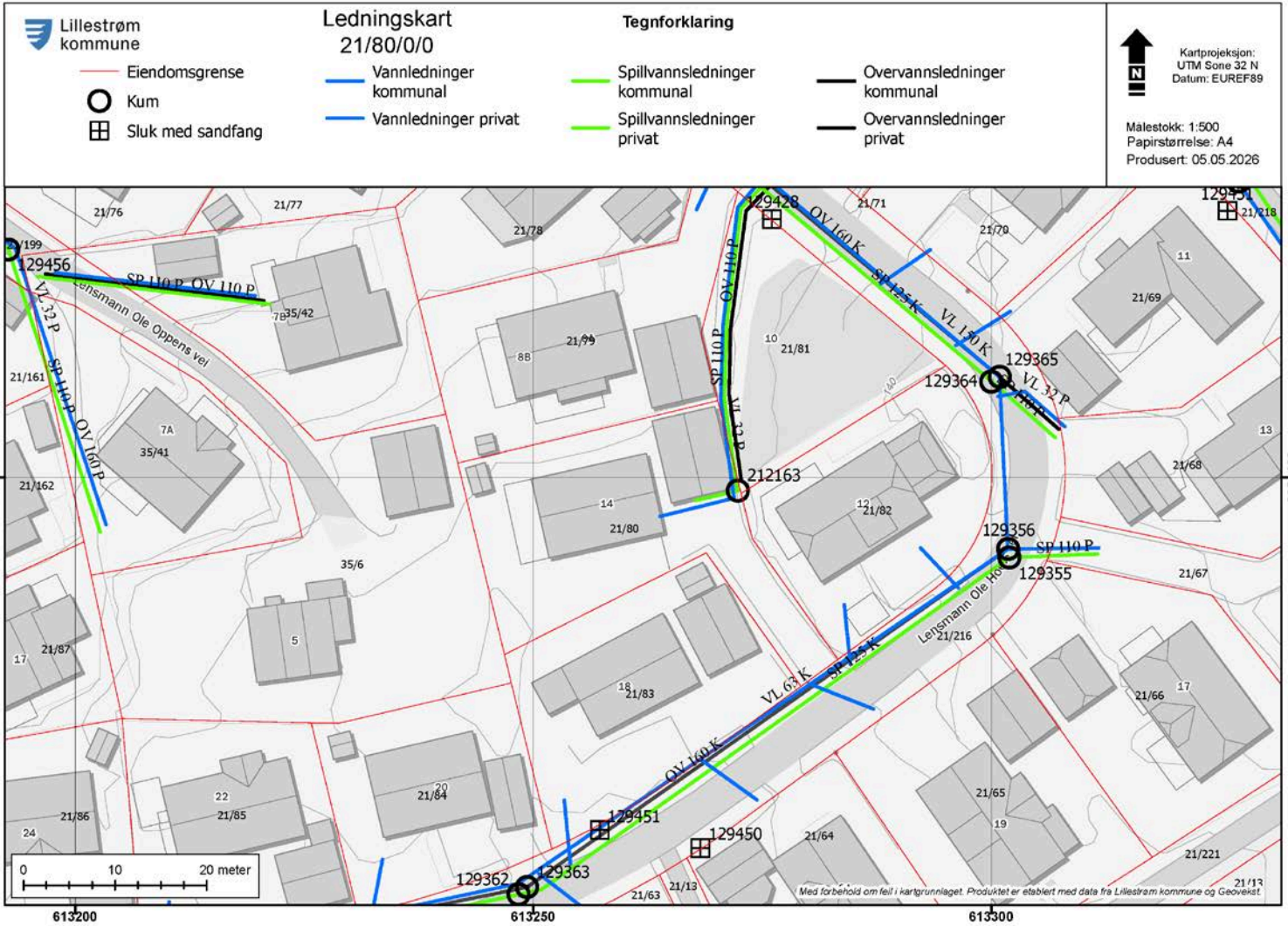
- ✓ - Gravemelding: Skriftlig bekreftelse på at det ikke ligger kabler eller ledninger på eller i nærheten av byggestedet og som kan bli skadet under utgravingen, skal foreligge **før** bygge-/anleggsarbeidene påbegynnes. Det er tiltakshavers eget ansvar å påse at dette vilkår blir etterkommet. Gravemeldingsskjema vedlegges eller fås utlevert i ekspedisjonen, teknisk sektor.
- Gjerdelinje skal påvises av kommunens oppmålingsvesen.

Før igangsettelsestillatelse gis, må vilkår nevnte under pkt. A være etterkommet.

Dette vedtaket kan påklages i hht. forvaltningslovens § 28.

Etter fullmakt, 06.11.97


Svein Bångsund
Bygn.- og kontrollsjef



Tegnforklaring

Bolig, uthus, landbruk	Andre tiltak	Nøyaktig
Fritids-/sesongbosted	Bygning tiltak, endring	Middels nøyaktig
Bygning, annen kjent type	Bygning tiltak, nybygg	Mindre nøyaktig
Bygning uten matrikkelinformasjon	Bygning tiltak, riving	Mindre - lite nøyaktig
	Samferdsel tiltak	Unøyaktig
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer	Omtvistet grense
		Hjelpelinje vannkant
		Hjelpelinje vegkant
		Fiktive hjelpelinjer
		Hjelpelinje punktfaste



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Malestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.05.2026



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



For matrikkelenhet:

Kommune: 3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 80

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.05.2026 kl. 08:23
Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 29.03.1989
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 21 / 80	615,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		141260	HAMRE JAN RUNAR		LENSMANN OLE HOELS VEI 14 2019 SKEDSMOKORSET	1 / 2
Hjemmelshaver		310359	HAMRE MONICA JANZSO		LENSMANN OLE HOELS VEI 14 2019 SKEDSMOKORSET	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		141260	HAMRE JAN RUNAR		LENSMANN OLE HOELS VEI 14 2019 SKEDSMOKORSET	
Eier registrert hos Skatteetaten		310359	HAMRE MONICA JANZSO		LENSMANN OLE HOELS VEI 14 2019 SKEDSMOKORSET	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6651396	613254		615,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
		Omnummerert til:	3205 - 21/80			
		Omnummerert fra:	3030 - 21/80			
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3030 - 21/80			
		Omnummerert fra:	0231 - 21/80			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.03.1989					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0231 - 21/13	-615		
		Mottaker	0231 - 21/80	615		

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lenmann Ole Hoels vei	16231	14		Grunnkrets: 0416 Kjeller 16 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651397	613258		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 895 581
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651397 Øst: 613258
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 140
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 140
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Avløp: 0
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 21.03.1994
 Igangsettingstillatelse: 10.09.1994
 Tatt i bruk: 11.10.1994
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16231 Lensmann Ole Hoels vei 14	H0101	Bolig	140	5	Kjøkken	1	1	21/80

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BLOCK WATNE A/S		

Bygningsnr: 22 263 234
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651403 Øst: 613267
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 48
 Bruksareal totalt: 48
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp: 48
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 06.11.1997
 Igangsettingstillatelse: 01.01.1998
 Tatt i bruk: 01.01.1999
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

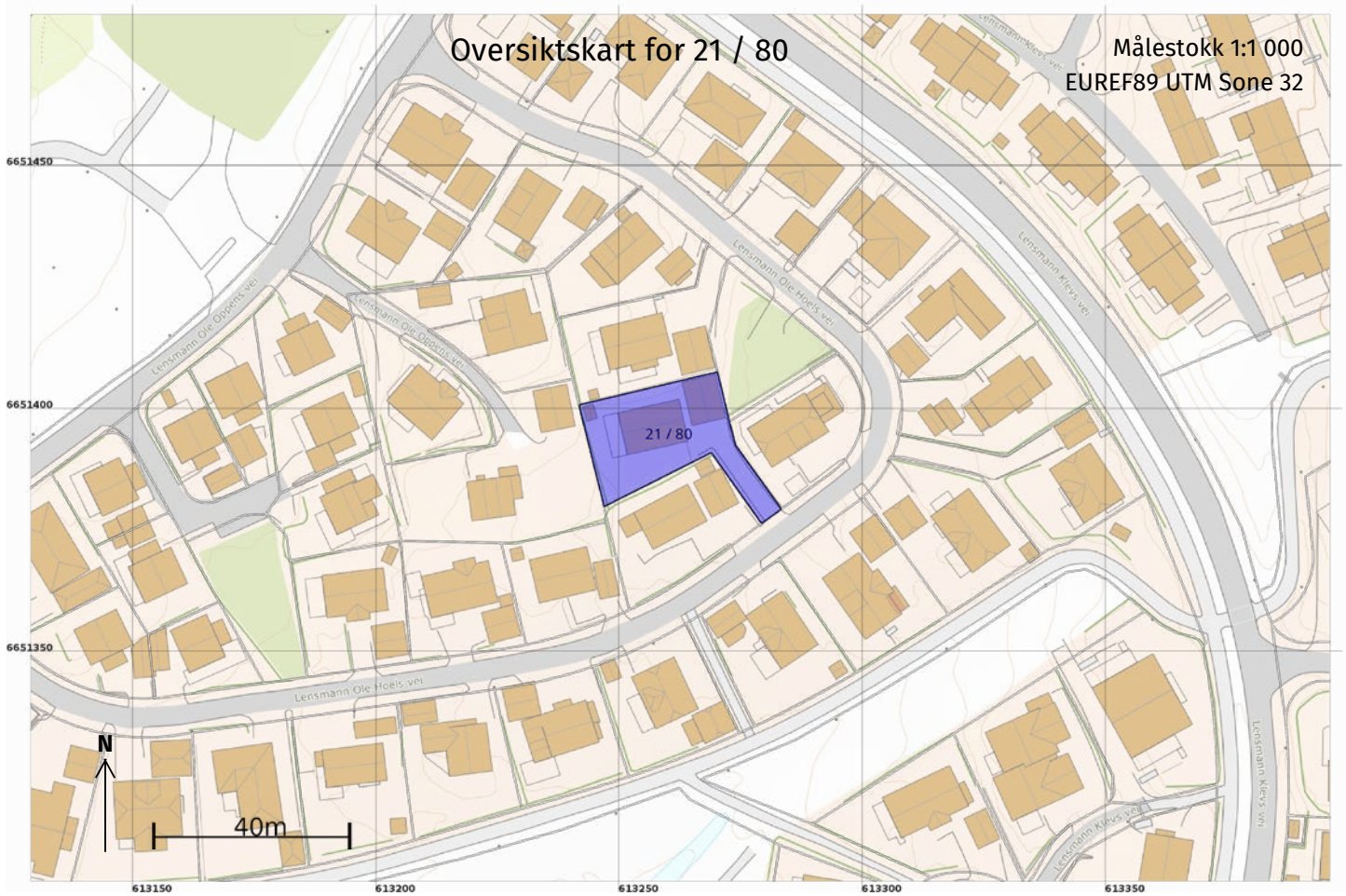
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	48	48	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	21/80

Oversiktskart for 21 / 80

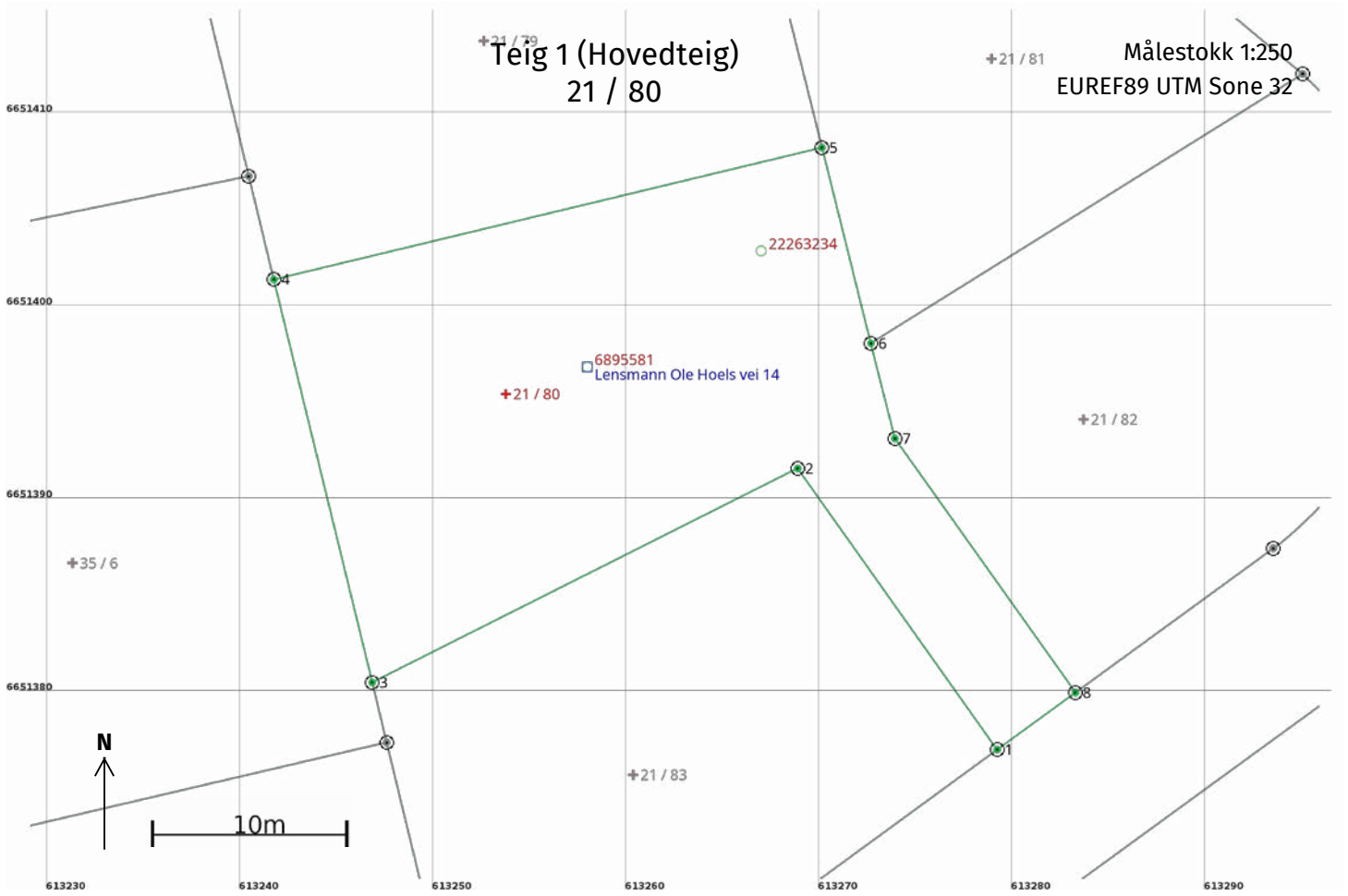
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
21 / 80

+21 / 81

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



05.05.2026 08:23

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 615,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6651396

Øst: 613254

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6651377,17	613279,22	Jord 17,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6651391,74	613268,89	Jord 24,66	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6651380,65	613246,86	Jord 21,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6651401,53	613241,77	Jord 29,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6651408,36	613270,15	Jord 10,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6651398,22	613272,68	Jord 5,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6651393,29	613273,92	Jord 16,15	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6651380,12	613283,27	Jord 5,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

DOK-analyse for eiendom 3205-21/80

Dato for analyse	05.05.2026 kl.08:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	1
Berørte datasett	18	Ikke berørte datasett	51
Kommunens valgte	98	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 dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

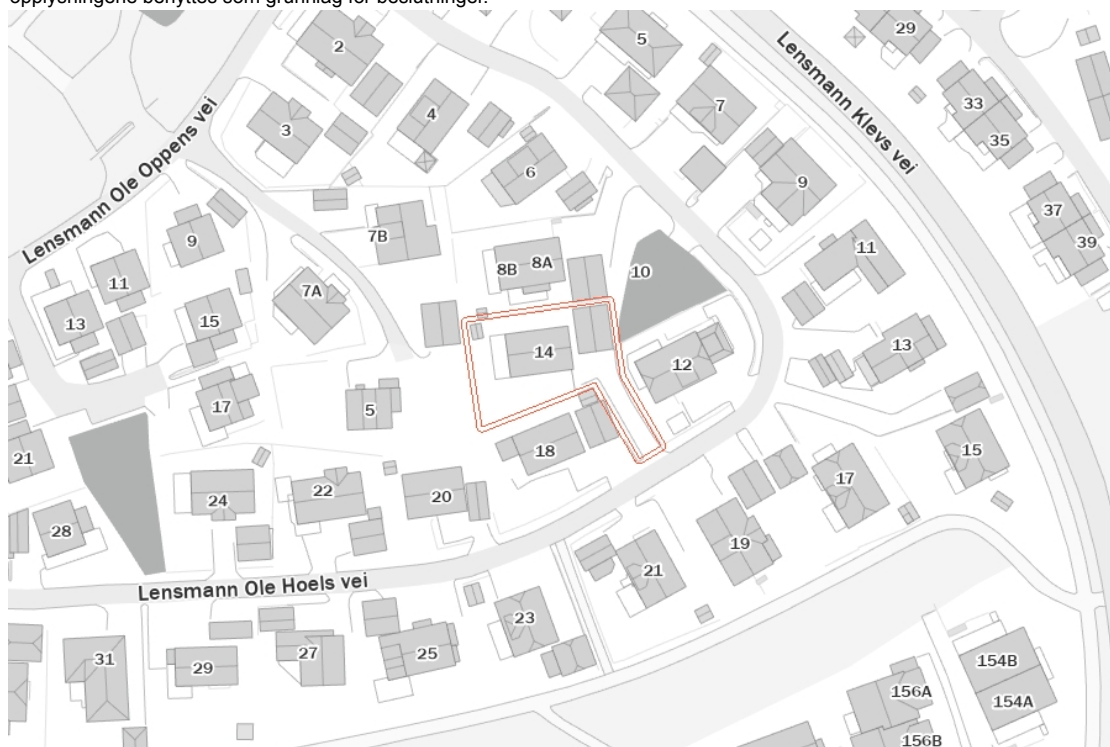
Datoer:

'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	04.05.2026	05.05.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		01.05.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.05.2026	05.05.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026
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
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	04.05.2026	05.05.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	05.05.2026	27.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	27.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2026	27.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		27.04.2026
Forurensning: Forurenset 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: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		01.05.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		27.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		27.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	29.04.2026	27.04.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	30.04.2026	27.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	Riksantikvaren	05.05.2026	02.05.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	29.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		01.05.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		30.04.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		27.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		30.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		30.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		27.04.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	30.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	30.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

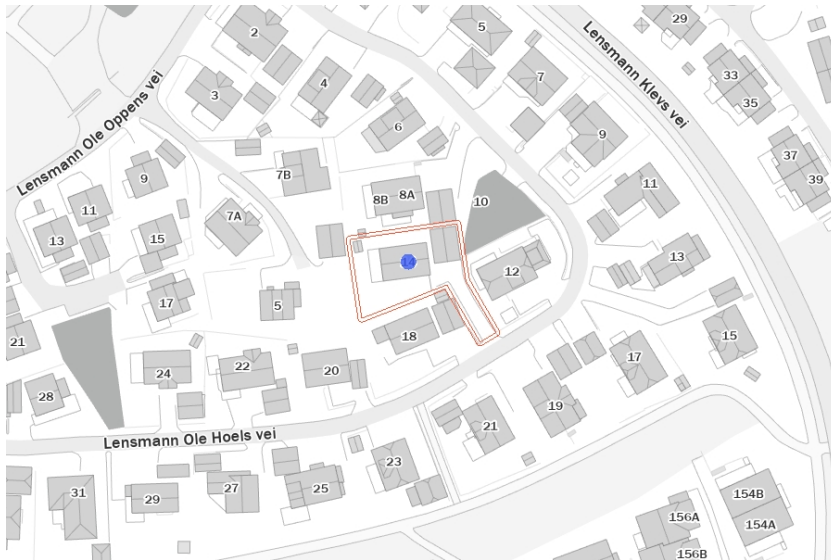
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	Datasett utilgjengelig

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2026



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 Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser 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.

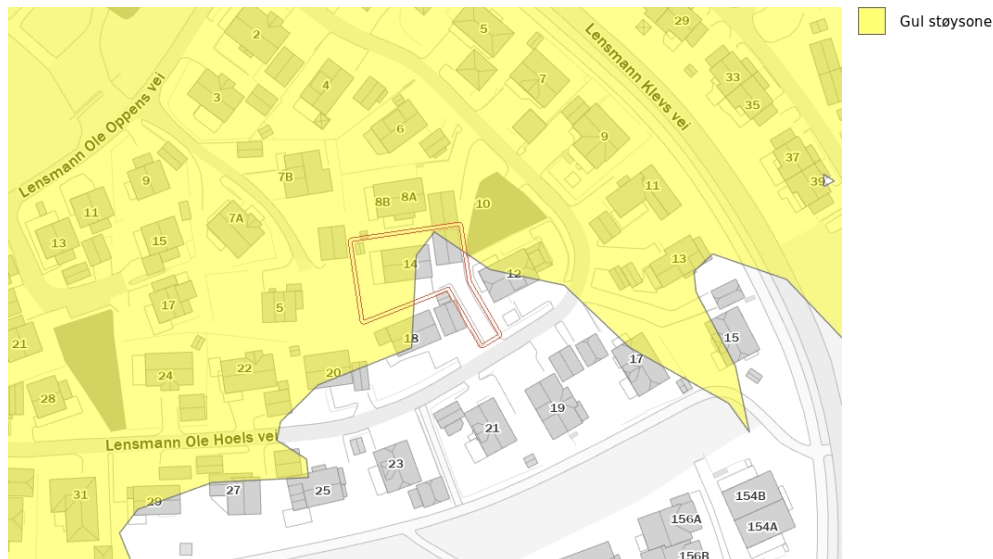
...

Punkter

ID	ADRESSE
92077675	Lensmann Ole Hoels vei 14

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rødd ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.05.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

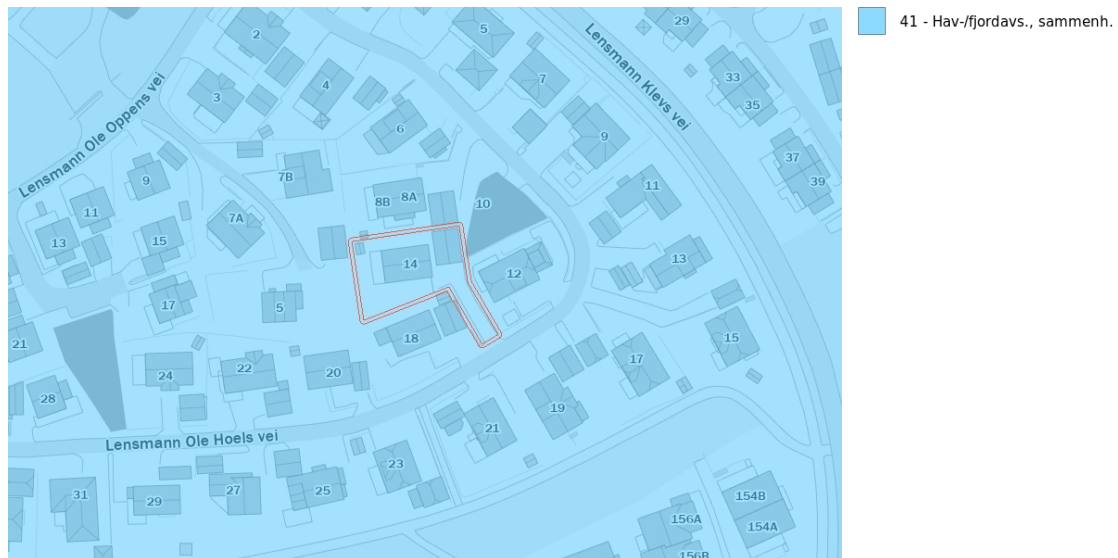
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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.

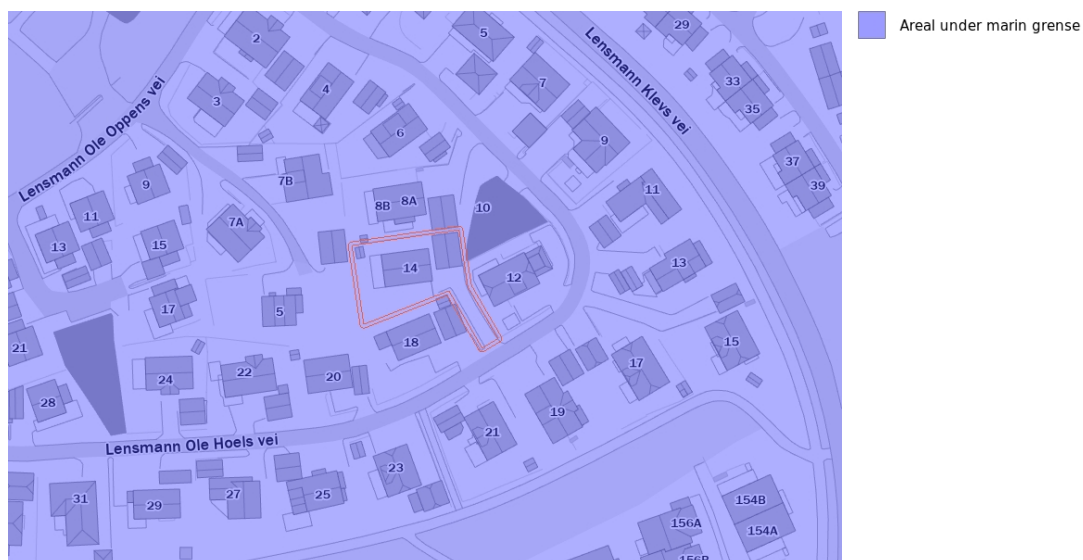
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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.

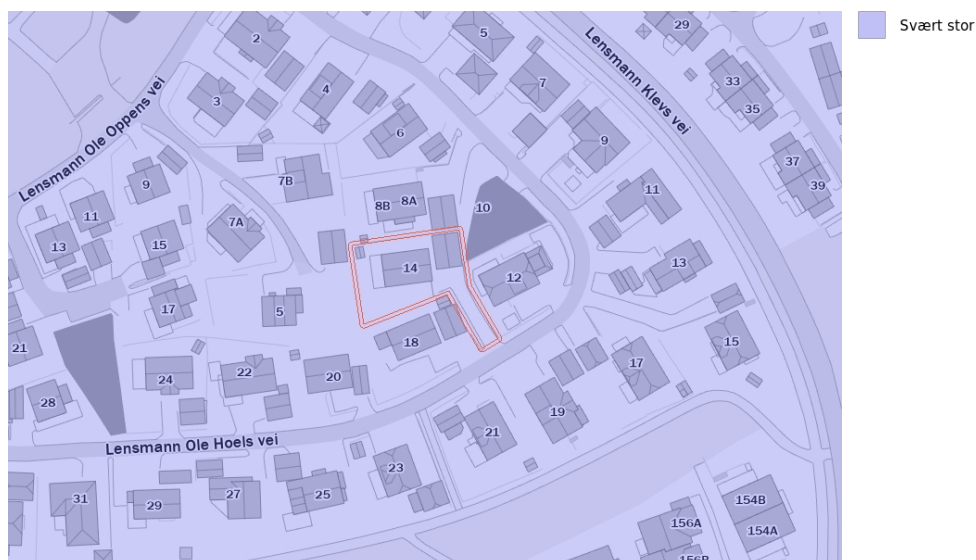
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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-klassifikasjon 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	TILLEGGSSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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 etatene 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 netjtjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

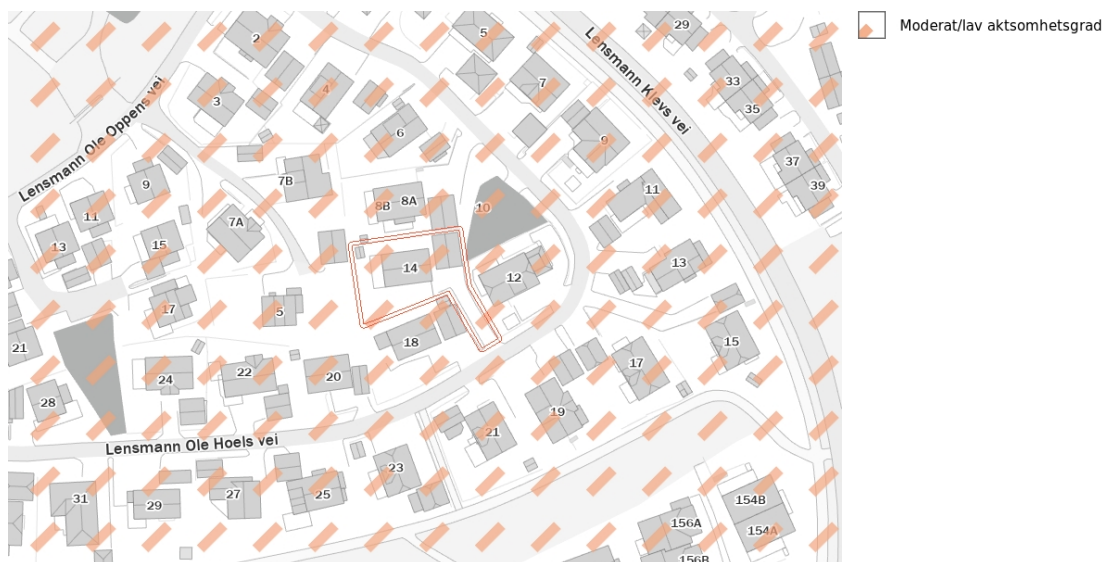
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
-	Brånåsen avfallsdeponi	-
10266521-01	Frogner – Røykås	46368dd3-b9a6-4c98-ad5a-ffe4819bc560

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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 kjennege 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.

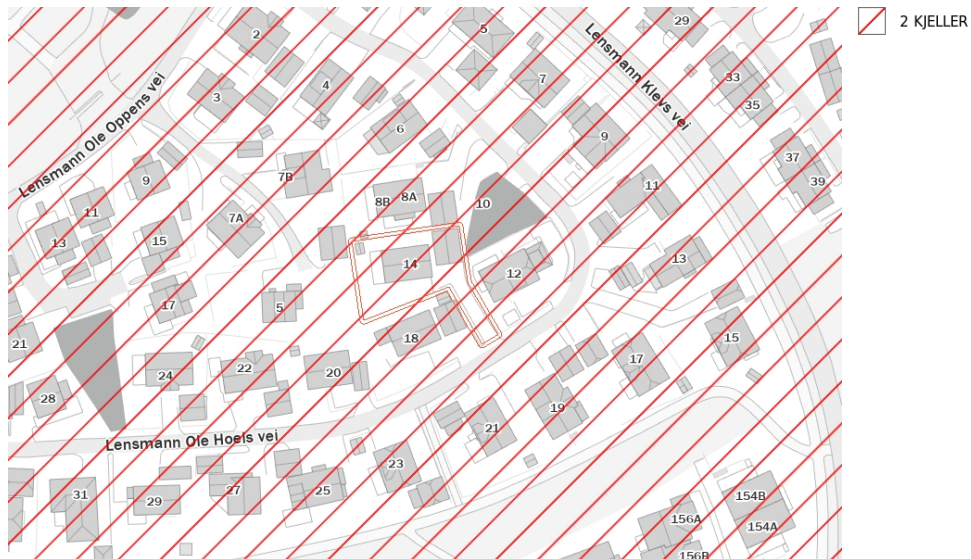
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.05.2026



Beskrivelse

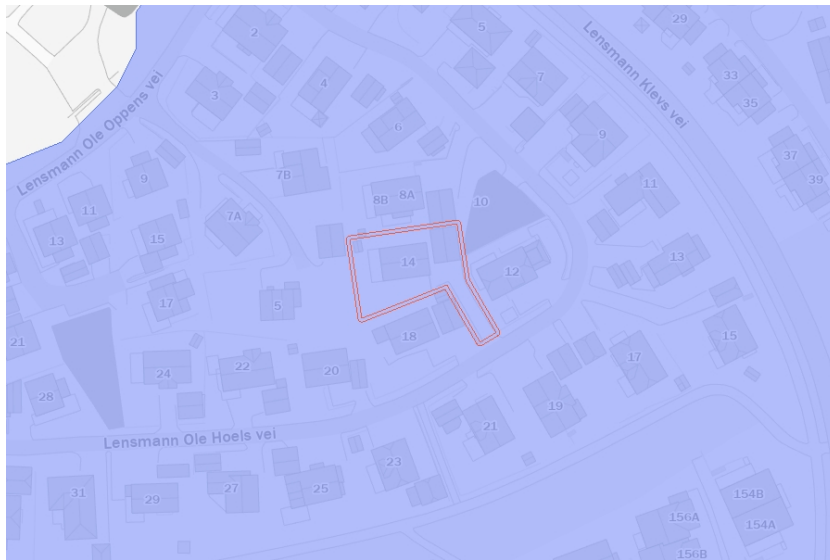
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



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/kolonne 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 - Bebygg 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>

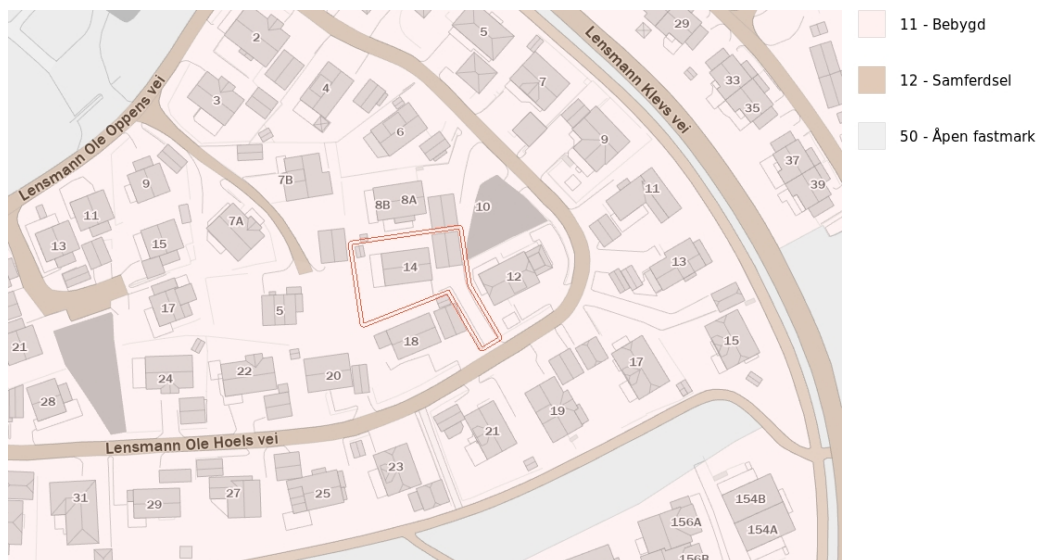
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2026


Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter areal typer og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike areal typer som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for areal typen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av areal typene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen areal type. Resten av arealet er delt i areal typene myr, åpen fastmark, bebyggd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true>

...

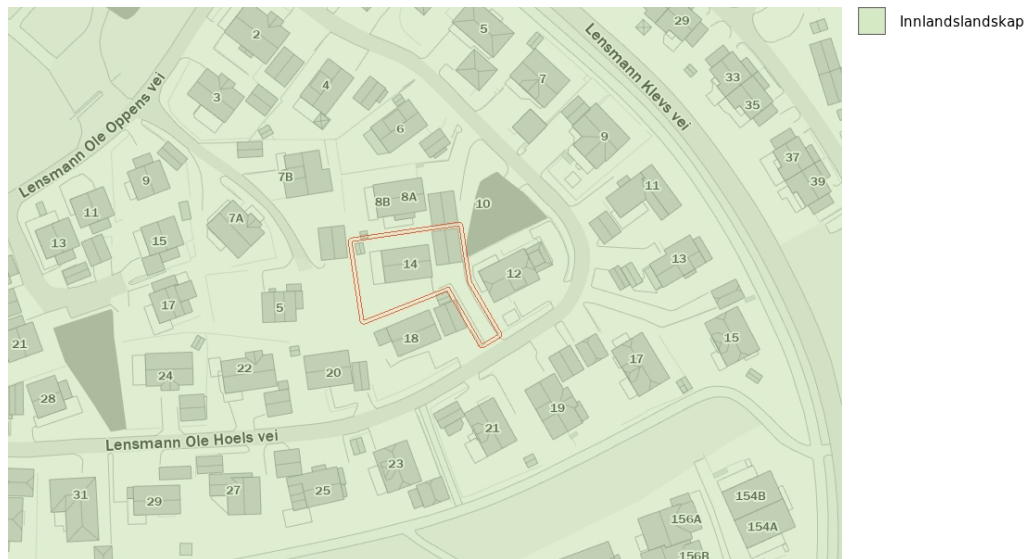
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.05.2026



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)».

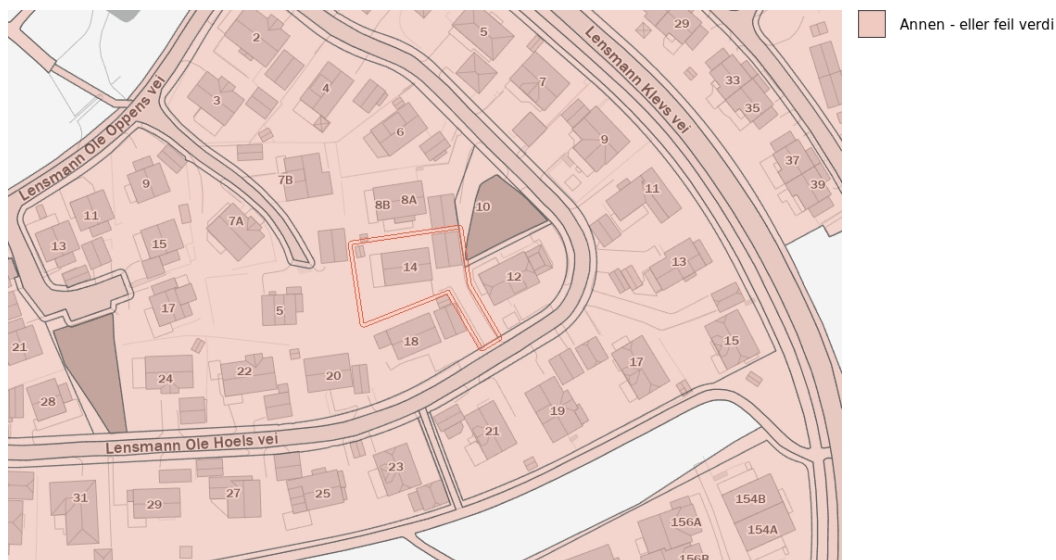
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon; «Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her

<https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf>

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her

<https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet>

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKH OVEDKLASSE	AREALBRUKU NDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKI LDE
0.00000000	65.00000000	35.00000000	-	-	-	-
30.00000000	53.00000000	47.00000000	-	-	-	-
0.00000000	100.00000000	0.00000000	-	-	-	-

Flater

0.00000000	91.00000000	9.00000000	-	-	-	-
------------	-------------	------------	---	---	---	---

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.05.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

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	01.05.2026



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

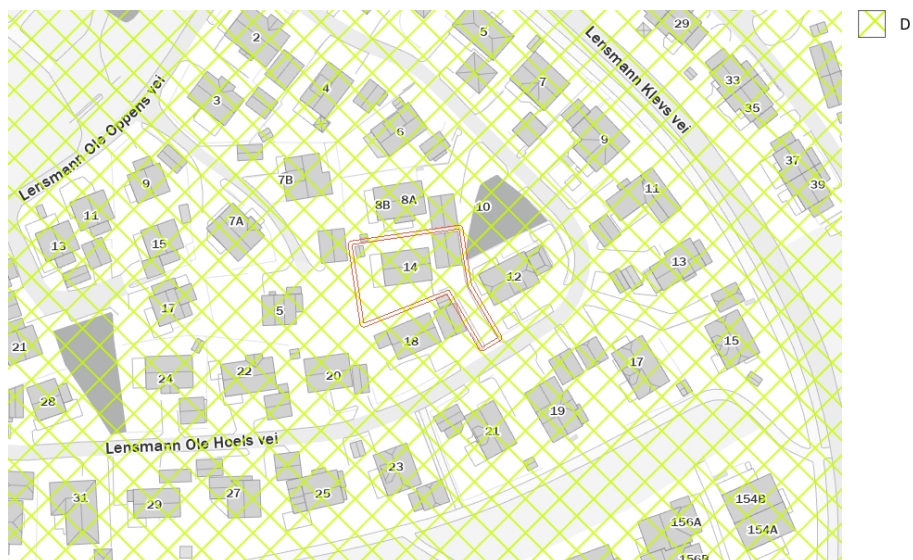
...

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	01.05.2026



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

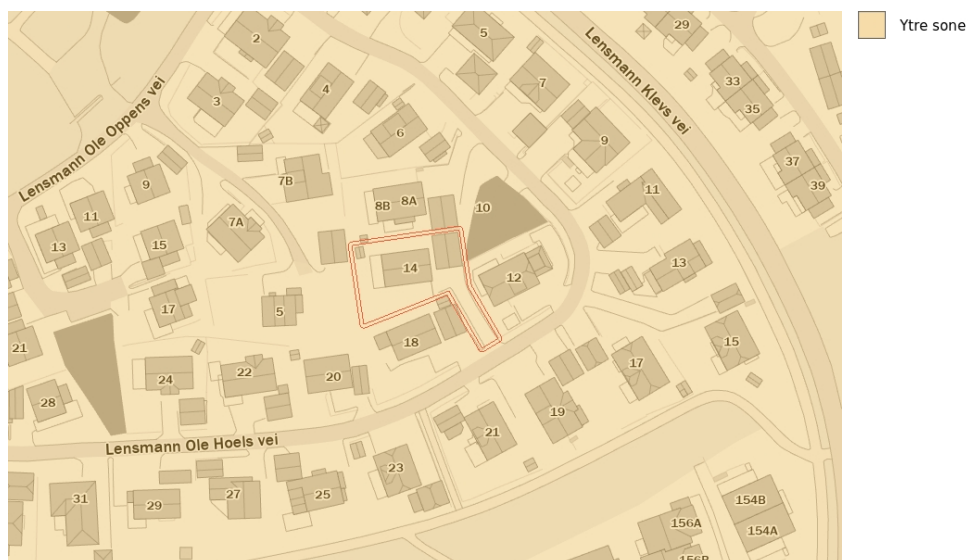
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

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	01.05.2026



Beskrivelse

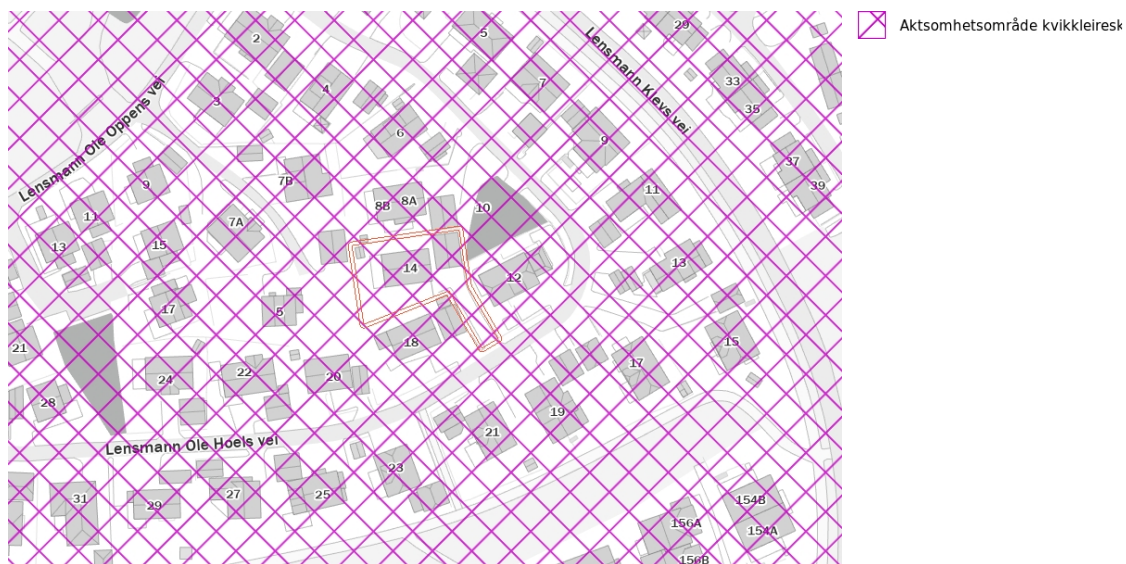
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnytingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

KpArealformalOmrade
 Boligbebyggelse, nåv.
 Veg, nåv.
 Friområde, nåv.

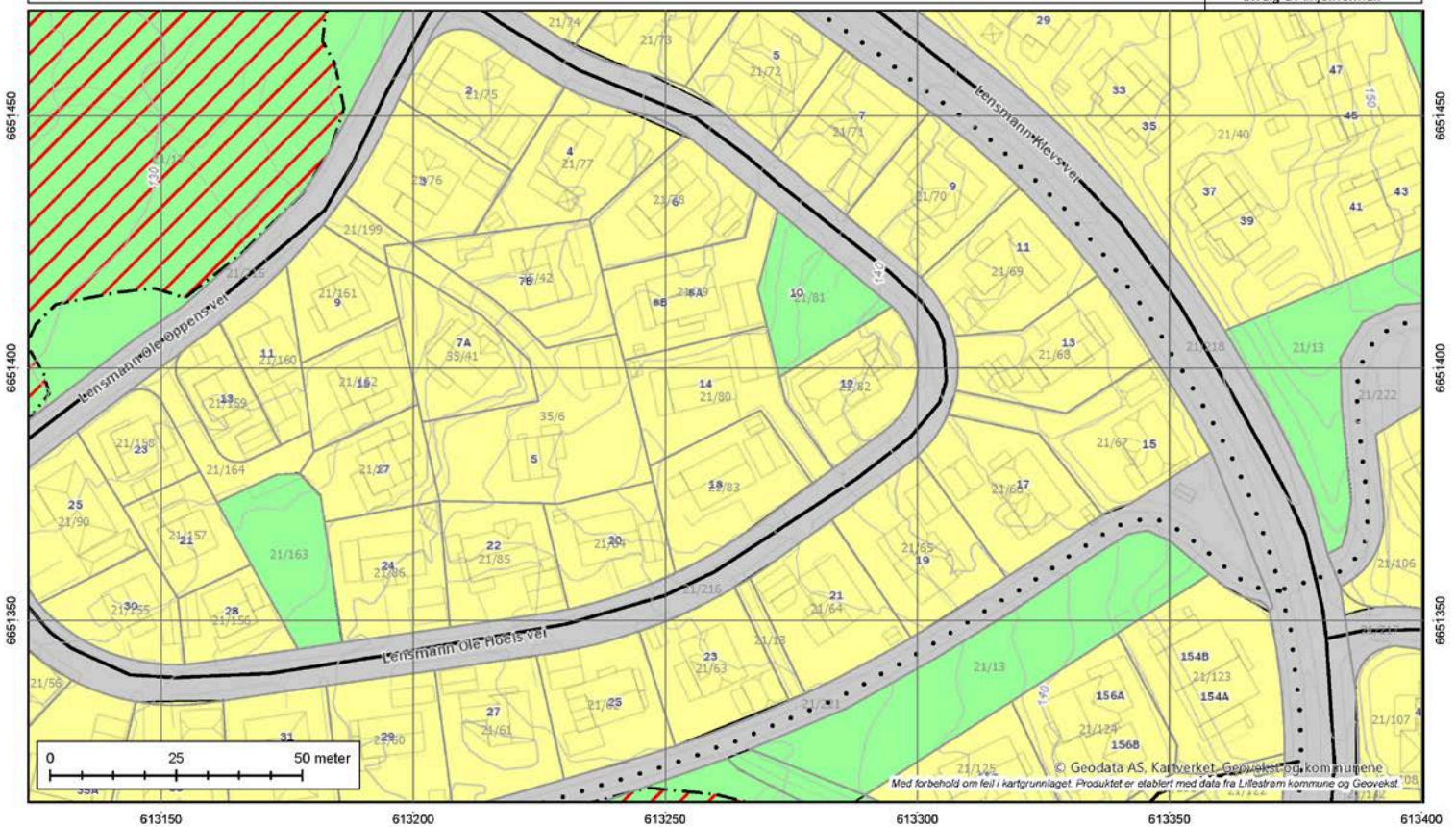
KpHensynssoneOmrade
 Kp Faresone

KpSamferdsellinje
 1125 - Adkomstvei N
 1130 - Gang- sykkelvei N

— Arealformålsgrense
 Kommunepanområde

Målestokk: 1:1 000
 Papirstørrelse: A4
 Produsert: 05.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

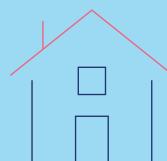
Hva koster forsikringen?

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: 23-0068/26

Adresse: Lensmann Ole Hoels vei 14, 2019
SKEDSMOKORSET, gnr. 21, bnr. 80 i Lillestrøm
kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/