

Industriveien 2B

SKEDSMOKORSET

notar



Prisantydning Kr. 6 190 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 110/110 kvm NOTAR.NO
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

notar



Industriveien 2B

**Velholdt halvpart tomannsbolig selveier fra 2012 |
Solrike uteplasser | 4 soverom | 2
parkeringsplasser**

Adresse	Industriveien 2B 2020 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 6 190 000,-
Omkostninger	Kr 173 740,-
Totalpris	Kr 6 363 740,-
BRA-i/BRA Total	110/110 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	2012
Soverom	4

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere Industriveien 2B - En velholdt og innholdsrik halvpart vert. delt tomannsbolig med betydelige oppgraderinger de siste årene, med moderne løsninger og god standard. Boligen fremstår som lys og tidsriktig, og byr på en praktisk planløsning med hele 4 soverom-perfekt for barnefamilien. I 1. etasje er det varme i gulv som gir god komfort i hverdagen. Boligen har også en romslig og hyggelig uteplass med terrasse og hage.

Boligen ligger sentralt til på Skedsmokorset, rett utenfor Lillestrøm. Her er det umiddelbar nærhet til barnehager, skoler, kollektivtilbud og flotte rekreasjonsmuligheter.

Vi fremhever:

- Lækker tomannsbolig over to plan
- 2 våtrom
- Sigdal kjøkken
- Solrik terrasse og hage
- Rikelig med bodplass
- Godt med parkeringsplasser

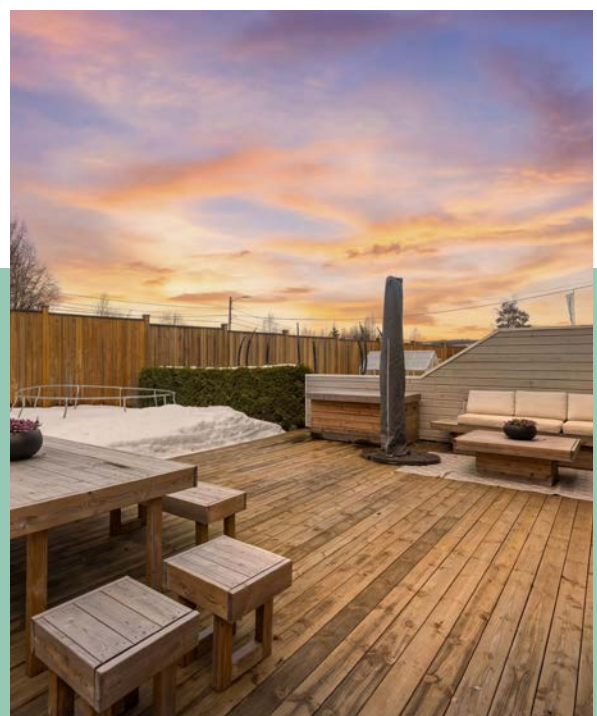
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	29
Vedlegg	32
Budgivning	105

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

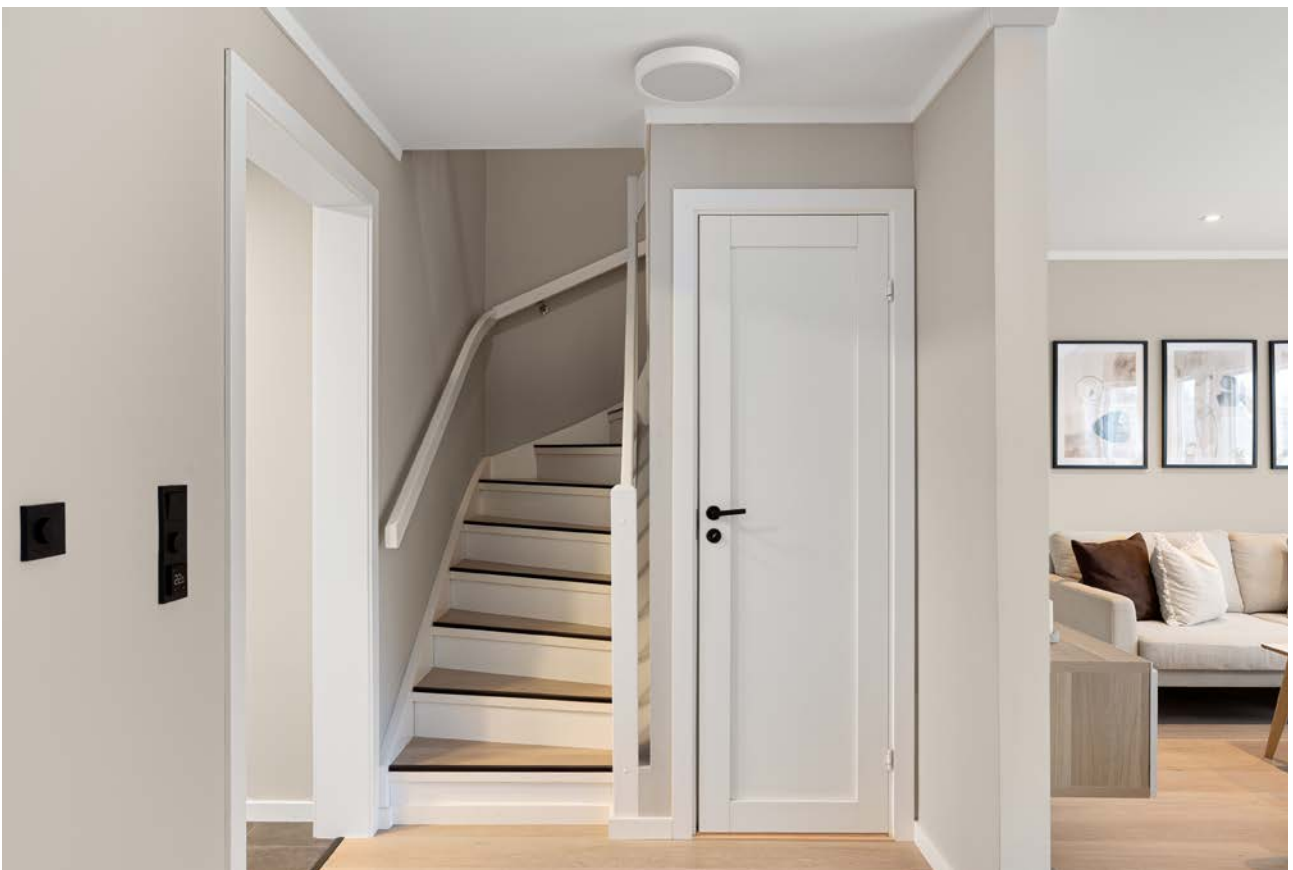






















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, sentralt plassert midt mellom Oslo og Gardermoen. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også gangavstand til Skedsmo Senter som har et godt servicetilbud.

Området har nærhet til fotballbane, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg, treningssenter, samt flotte tur og friluftsområder i Romeriksåsen sommer som vinter. Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm.

Med bil er det ca. 20 minutter til Oslo S, ca. 10 minutter til Lillestrøm by og ca. 20 minutter til OSL Gardermoen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Industriveien 2B, 2020 SKEDSMOKORSET

OPPDRAGSNUMMER

23-0020/26

SELGER

Thea Marie Stangnes

Kim Stangnes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 37, bruksnummer 804, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var 27000 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 847 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 847 kvm. Tomten er i henhold til seksjoneringen felles. Det er et naturlig skille mellom bruksområder slik at hver halvpart benytter kun tomten på siden og bak sin eiendom. Det er avsatt god plass til parkering samt gjesteparkering.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.02.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

2012

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdør med glassfelt og en el-lås. Terrassedør med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2012. Utgang fra stue til terrasse. Denne er ikke målt opp eller vurdert grunnet snø på befaringsdag.

TG IU:

Grunnet snø på befaringsdagen er ikke følgende kontrollert: Takteking, terrasse, grunnmur og terreng.

Takkonstruksjon/Loft:

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

TG2 fra tilstandsrapporten:

Veggmkonstruksjon:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Vinduer:

Det er observert tegn til svertesopp på listverk rundt enkelte vinduer utvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Det er registrert noen skjevheter. Ved enkel nivellering av: Gang 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm og 1,5cm igjennom rommet. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Bad 2.etasje:

Overflater gulv: Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,6cm fall. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er tetningslist ved dusjonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet. Selger opplyser at tetningslist kun er limt til underlag og at det enkelt kan fjernes

Sluk, membran og tettesjikt: Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Vurdering av avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Boligens bad er fra byggeår 2012.

Vaskerom/wc 1.etasje:

Overflater gulv: Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Boligens

våtrom er begge fra byggeår 2012.

Kjøkken:

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

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Flyttet rør. Arbeid utført av Teien Rørservice AS.

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

I området hvor arbeidene ble utført.

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

Mistenker at det er sølvkre da vi har satt ut feller for skjevgkre i lengre perioder både på vaskerom og kjøkken uten at dette har gitt utslag.

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.

Montert inn flere sikringer slik at varmepumpe, boblebad og elbil lader går på egen kurs. Arbeid utført av Hauge Elektro.

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

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

Kontroll av hele anlegget i huset utført av faglært elektriker.

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

Ladeboks for elbil på vegg ute.

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

Bygd opp tak over boblebad, samt bygd utemøbler på terrasse.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Gulv byttet i hele huset i 2022.

-Varmefolie i første etasje ble montert samtidig.

-Alle innvendige vegger ble malt i 2022.

-Alt innvendig listverk ble byttet i 2022.

-Dusjhjørne og nytt blandebatteri dusj på bad 2.etg byttet i 2022.

-Ny garderobe innredning montert på hovedsoverom i 2022.

-Ny garderobeinnredning montert på 2 barnerom i 2025.

-Nye stikkontakter og bryter montert i 2025/2026.

-Nye dørvridere på alle innvendige dører montert 2025.

-Baderomsinnredning samt blandebatteri på vaskerom første etg. nytt i Februar 2026.

-Blandebatteri bad 2.etg. nytt i Februar 2026.

-Blandebatteri samt ny benkeplate på kjøkken nytt i Februar 2026.

- Oppvaskmaskin kjøkken nytt desember 2025.
- Komfyr kjøkken ny Januar 2026.
- Oppgradert sikringsskap med nye kurser for ladeboks, varmepumpe samt ekstra kurser Desember 2025. Dokumentasjon foreligger.
- Ny varmepumpe montert Desember 2025.
- Nytt tak over utvendig boblebad montert August 2025.
- Byttet alle taklamper utenom spotter i Februar 2026.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Har observert det vi antar er sølvkre på vaskerom.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for "Motorkroda" med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.11.2004.

Boligen er også avsatt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Eiendommen er berørt av følgende planforslag:

Fribergjordet og Skedsmo stadion: Forslagsstiller ønsker at det innenfor planområdet plasseres utendørsbaner, 3 idrettshaller (ishall, fotballhall, multibygge for dans, kampsport og turn), tribune (evt. med toaletter, kiosk, garderobe osv.) og områder for egenorganisert aktivitet og rekreasjon. I tillegg skal det reguleres tomt til barnehage. Eventuell utbygging vil skje i nærheten av boligen. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

I flg. DOK-analyse fra Geodata, datert 05.02.2026, ligger eiendommen i

- et område hvor areal er under marin grense.
- et område hvor det er stor mulighet for marin leire.
- et område med moderat/lav aktsomhetsgrad mht. Radon.
- et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- et område med støykraft i gul sone.

For ytterligere og utfyllende info, kan dokumentet DOK-analyse fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og hele 1. etasje unntatt under trapp.

Det er installert varmepumpe.

Bereder er plassert på vaskerom og er på 200 liter og produksjonsår 2012.

Anlegg med automatsikringer.

Pipe:

Dato for siste feiling 19.02.2021 - Ikke ildsted koblet til røykløp ifølge Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS. Det medfølger opprinnelig peisovn som aldri har vært installert. Denne føler i uteboden. Det mangler brennplater og peisen må kun installeres av fagfolk og kontrolleres av NRBR.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplasser til 2 biler. Det er montert el-lader på husvegg, men her kan en kun stå for å lade og ikke ha som parkeringsplass. Det anbefales at lader flyttes til parkeringsplassene.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 12251906 - Stand 1797 - Årsavlesning 09.12.2025 - Forbruk i 2025: 168.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest - Tomannsbolig med støyskjerm - Industriveien 2A og 2B, datert 14.02.2017

På eiendommen foreligger det også:

Ferdigattest - Tilbygg bolig -Industriveien 2B, datert 02.02.2017.

Ferdigattest - Tilbygg bolig -Industriveien 2A, datert 02.02.2017.

Innhold

1.etasje: Entré, kjøkken/stue, wc/vaskerom og bod.

2.etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4/kontor og bad.

Standard

ENTRÉ

Lys og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Det mørke flisgulvet er både praktisk og slitesterkt, perfekt for norske værforhold. I entreen er det en skyvedrøsgarderobe med speilskyvedører, noe som gir et moderne uttrykk samtidig som de bidrar til romfølelse og rikelig med oppbevaringsplass. Fra entréen er det adkomst til gjestetoalett/vaskerom og videre inn til boligens øvrige rom. Det er gulvvarme i hele 1. etasje, noe som gir jevn og komfortabel oppvarming gjennom hele planløsningen.

STUE/KJØKKEN

Romslig og innbydende stue i åpen løsning mot kjøkken og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Den åpne planløsningen gir gode soner for både sofagruppe og spiseplass, samtidig som rommet oppleves helhetlig og sosialt. Lyse overflater og lyst gulv gir et moderne og tidløst uttrykk. Stuen har god plass til både sittegruppe og TV-løsning, og direkte tilknytning til kjøkken gjør dette til et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. En gjennomgående, åpen løsning gir god flyt mellom rommene og skaper en trivelig ramme for både hverdagsliv og selskap.

Det er installert varmepumpe i desember 2025, for effektiv og behagelig oppvarming/kjøling.

TERRASSE/HAGE

Boligen har en romslig og solrik uteplass med stor terrasse som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har god plass til sittegrupper og spisebord, og grenser til en hyggelig hage. På siden av boligen er det praktisk bod med inngang fra terrassen, og takoverbygg som gir skjermet oppbevaring. Uteområdet fremstår som en fin forlengelse av boligen og legger godt til rette for hyggelige utendørsdager. Utemøblene er plassbygd og medfølger i handelen.

KJØKKEN

Praktisk og moderne kjøkken fra Sigdal med lyse fronter og tidløst design. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og integrert stekeovn, samt nedfelt platetopp med ventilator tilkoblet over kokeplass.

Ny benkeplate i en slitesterk hybridløsning som gir et stilrent uttrykk og god arbeidsplass. Vindu over kjøkkenbenk slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Downlights i himling sørger for jevn og behagelig belysning. Ny oppvaskmaskin ble installert i desember 2025 og komfyr er ny fra januar 2026, noe som gir kjøkkenet oppdaterte og moderne hvitevarer.

Et funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass, i åpen løsning mot stue og spisestue.

BAD/WC/VASKEROM

Bad

Delikat og moderne bad med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Veggene er helfliset i lyse, tidsriktige fliser som gir et stilrent og helhetlig uttrykk.

Badet er innredet med romslig baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, heldekkende servant, speil med belysning og vegghengt skap. Dusjhjørne med glassvegger og regndusj gir et eksklusivt preg.

Dusjhjørne og nytt blande batteri i dusj byttet i 2022, og blande batteri til servant er nytt (2026). Badet fremstår som pent vedlikeholdt med moderne løsninger og god komfort.

Vaskerom/wc

Praktisk og funksjonelt vaskerom med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Rommet har opplegg for vaskemaskin og god plass til både tørketrommel og øvrig oppbevaring. Nøytrale, lyse overflater gir et tidløst og moderne uttrykk. Det er installert servant med underskap, speil på vegg og toalett, noe som gjør rommet anvendelig som kombinert vaskerom og gjestettoalett. Gulvvarme bidrar til komfort og effektiv tørk av klær og yttertøy. Baderomsinnredning samt blande batteri er nytt i februar 2026.

SOVEROM/GARDEROBE

Hovedsoverom

Romslig og harmonisk hovedsoverom med behagelige fargetoner og lun atmosfære. Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, og store vindusflater slipper inn naturlig lys som gir rommet en luftig følelse. En mørk fondvegg gir rommet karakter og skaper en lun og eksklusiv stemning. Praktisk, åpen garderobeløsning med hyllesystem og oppbevaringsskuffer gir rikelig med plass til klær og organisering. Ny garderobe innredning montert i 2022.

Soverom 2

Lyst og innbydende soverom med behagelige fargetoner og god romfølelse. Rommet har plass til seng, skrivebord eller annen ønsket møblering, og passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Stor skyvedørgarderobe med speilfronter, gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar samtidig til å forsterke romfølelsen. Vinduet slipper inn godt med naturlig lys og gir et lyst og trivelig preg.

Soverom 3

Lyst og funksjonelt soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor, og har plass til både seng og skrivebord. Soverommet har ny garderobeinnredning fra 2025, med praktisk hyllesystem, hengeløsning og skuffer som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Den åpne løsningen gir god oversikt og effektiv organisering. Vinduet slipper inn naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

Soverom 4

Lyst og trivelig soverom med rolige fargetoner og god romfølelse. Rommet har plass til seng og kommode eller skrivebord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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: 110 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Kjøkken/stue, vaskerom, entré, bod.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/kontor.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 493,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Herav:

Avløp kr 10 304,55

Renovasjon kr 4 861,46

Vann kr 7 326,93

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

EIENDOMSSKATT

Kr 1 279,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 423 250,- som primærbolig for 2026

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. 6 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 154 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 173 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 363 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2011/1036233-1/200 12.12.2011 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 37 BNR: 805

Rett til å etablere privat stikkledning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 37 BNR: 804

2012/886678-1/200 23.10.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

2020/1664987-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0231 GNR: 37 BNR: 804 FNR: 0 SNR: 1

2024/148756-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3030 GNR: 37 BNR: 804 FNR: 0 SNR: 1

GRUNNBOKSDATO
09.02.2026

FORSIKRINGSSKAP
Tryg Forsikring

POLISENUMMER
8637755

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
06.03.2026

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 0.80% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke TargetPremium kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) Fellesvisning 1 stk 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 Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommunale gebyrer
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattester
Tegninger
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

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

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

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

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

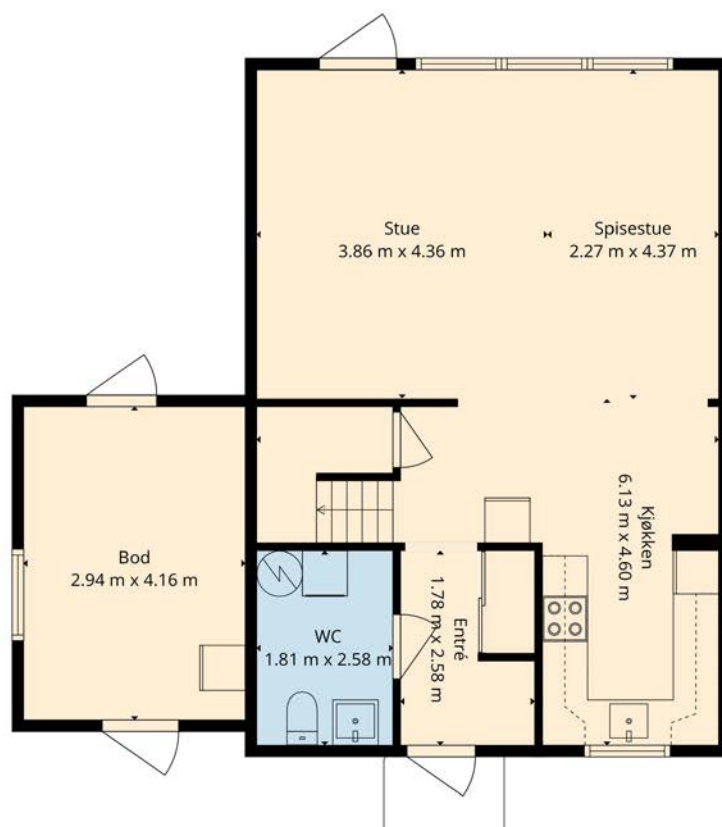
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

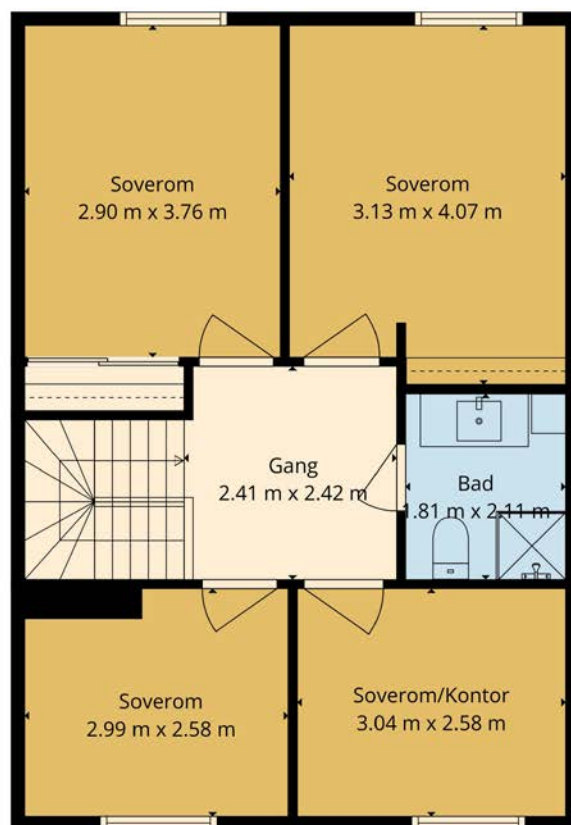
Plantegning



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



Plantegning



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



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

INDUSTRIVEIEN 2B

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale gebyrer

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattester

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

 Tomannsbolig

 Industriveien 2 B, 2020
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 37, bnr. 804, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 13907-3441

Referansenummer: FI7759

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

 NITO

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

Rapportansvarlig



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



STIGEN Boligtekst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig som er bygget i 2012.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

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

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med saltak taket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Malte trevinduer med 3- lags glass.

Ytterdør med glassfelt og en el- lås. Terrassedør med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2012

Utgang fra stue til terrasse. Denne er ikke målt opp eller vurdert grunnet snø på befaringsdag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

Boligen har røykerør/pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de

branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Bad

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

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 0,6cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

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

Vaskerom

Vaskerom med fliser på gulv og malte glatte vegger. Innredningen består av et underskap med servant. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hybrid benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er installert varmepumpe.

Bereder er plassert på vaskerom og er på 200 liter og produksjonsår 2012

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og hele 1. etasje unntatt under trapp.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmestallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Rør anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

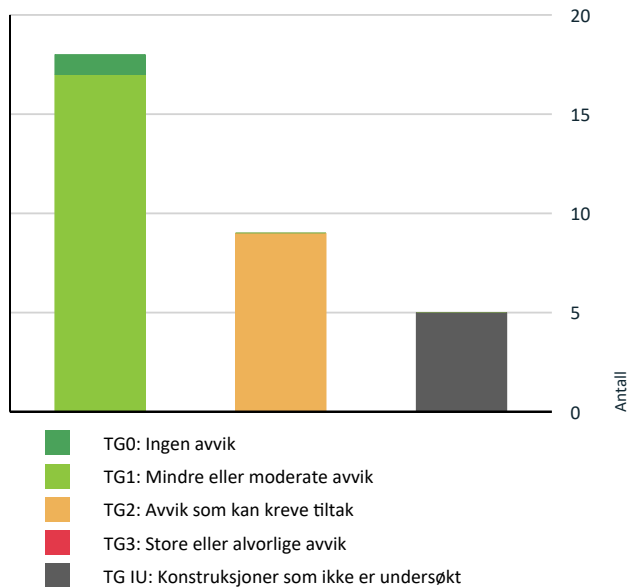
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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



- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2012

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Snø

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

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

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

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

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning ligger tett mot bakken

Konsekvens:

Økt risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:

Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).

Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.

Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.

Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens/tiltak:

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

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn til svertesopp på listverk rundt enkelte vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse av fasaden.

Indikasjon på forhøyet fuktbelastning, som over tid kan gi økt nedbryting av maling og treverk.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan treverket bli mer utsatt for råte over tid.

Tiltak:

Rengjøring av listverket med egnet middel mot svertesopp.

Vurder om maling/overflatebehandling er slitt og trenger fornyelse.

Sikre god avrenning og lufting rundt vinduene for å redusere fuktbelastning.

Kontrollér treverk for eventuell begynnende råteskader, spesielt dersom synlig soppvekst har vært til stede over lengre tid.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt og en el-lås. Terrassedør med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2012

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse. Denne er ikke målt opp eller vurdert grunnet snø på befaringsdag.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Gang 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm og 1,5cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Pipe og ildsted

Boligen har røykerør/pipe, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

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

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,6cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,6cm fall.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Det er tetningslist ved dusjonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.

Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:

Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.

Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tettsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er en inspeksjonsluke på soverom/kontor. Det ble utført fuktmåling i dette området uten å registrere noe forhøyede verdier på befaringsdag.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Vaskerom med fliser på gulv og malte glatte vegger. Innredningen består av et underskap med servant. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

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

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbygningen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte glatte flater på vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap med servant. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hybrid benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannstopper:

Konsekvens:

Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:

Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet. Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Utført service i 2023.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom og er på 200 liter og produksjonsår 2012

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

El- tilkobling:

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og hele 1. etasje unntatt under trapp.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja vet ikke hvem, men det er i forbindelse med nybygg. Oppgradering i 2025 utført av Hauge Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 men avventer tilbakemelding grunnet mulig spenningsfeil fra inngående strøm. Oppdaget i Februar 2026, venter utbedring av elverket
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Ukjent

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Grunnmuren er ikke vurdert på befaringsgrunnet snødekke. Det anbefales ny inspeksjon når forholdene tillater det for å sikre korrekt tilstandsvurdering

Terrengforhold

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

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Brannslukker og røykvarsler.

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det elektriske:

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Konsekvens:

Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

Tiltak:

Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.

Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

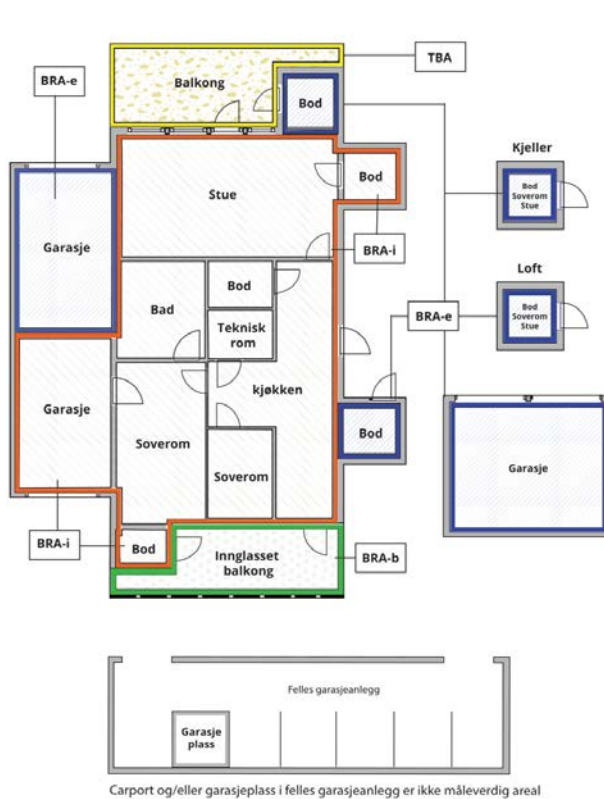
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	55			55	
1. Etasje	55	13		68	
SUM	110	13			
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/kontor		
1. Etasje	Kjøkken/stue, vaskerom, entré, bod		

Kommentar

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

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

Kunde opplyser at det medfølger to biloppstillingsplasser.

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingenør
	Kim Stangnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	37	804	0	1	847 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Industriveien 2 B

Hjemmelshaver

Stangnes Kim, Stangnes Thea Marie

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 847 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Gulv byttet i hele huset i 2022.
- Varmefolie i første etasje ble montert samtidig.
- Alle innvendige vegger ble malt i 2022.
- Alt innvendig listverk ble byttet i 2022.
- Dusjhjørne og nytt blandebatteri dusj på bad 2.etg byttet i 2022.
- Ny garderobe innredning montert på hovedsoverom i 2022.
- Ny garderobeinnredning montert på 2 barnerom i 2025.
- Nye stikkontakter og bryter montert i 2025/2026.
- Nye dørvidere på alle innvendige dører montert 2025.
- Baderomsinnredning samt blandebatteri på vaskerom første etg. nytt i Februar 2026.
- Blandebatteri bad 2.etg. nytt i Februar 2026.
- Blandebatteri samt ny benkeplate på kjøkken nytt i Februar 2026.
- Oppvaskmaskin kjøkken nytt desember 2025.
- Komfyr kjøkken ny Januar 2026.
- Oppgradert sikringsskap med nye kurser for ladeboks, varmepumpe samt ekstra kurser Desember 2025. Dokumentasjon foreligger.
- Ny varmepumpe montert Desember 2025.
- Nytt tak over utvendig boblebad montert August 2025.
- Byttet alle taklamper utenom spotter i Februar 2026.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Har observert det vi antar er sølvkre på vaskerom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.02.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.02.2017		Gjennomgått		Nei
Megler	24.02.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.08.2012	EA Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.2010		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.02.2026	Hauge Elektro	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.02.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0020/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Stangnes	Thea Marie Stangnes
Gateadresse	
Industriveien 2B	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	8637755

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS, TMS

1

Document reference: 23-0020/26

- 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
- 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
- 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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

Initialer selger: KS, TMS

2

Document reference: 23-0020/26

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

Bygd opp tak over boblebad, samt bygd utemøbler på terrasse.

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Stangnes	2cd7d226b2c4d2bcb7e7 af56a92613d3e70d52a6	04.02.2026 16:33:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Stangnes	35e154190505e6d49a191b a181c8742b7a527cdd	05.02.2026 10:36:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0020/26

- 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

Industriveien 2B - Nabolaget Skogfaret/Korshagen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

 Hestefaret Linje 360, 365	1 min  0.1 km
 Leirsund stasjon Linje R13	8 min  4.1 km
 Oslo Gardermoen	21 min 
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min  23.3 km

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	10 min  0.9 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	10 min  0.9 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	20 min  1.6 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	18 min  1.6 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min  2.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min  6.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min  6.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

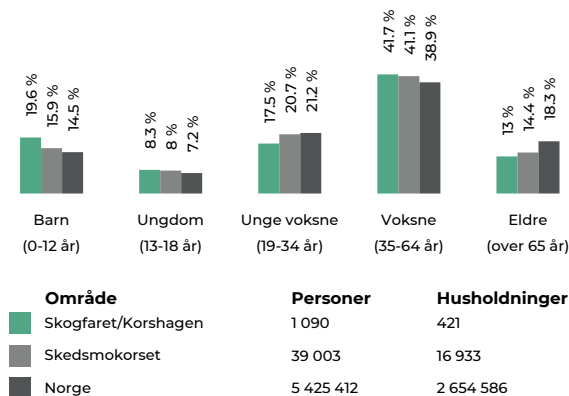
Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Korshagen kommunale barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min  0.5 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min  0.9 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min  1.1 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	6 min  0.5 km
Meny Skedsmo Senter	10 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Gateparkering

Lett 89/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

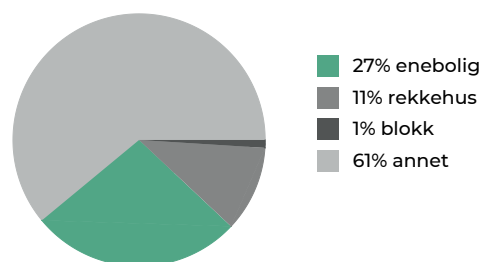
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

🏟️ Skedsmo stadion	3 min 🚶
Ballspill, fotball, ishall	0.2 km
🏟️ Åsenhagen skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min 🚶
🏊 Avancia Sport Center Skedsmokorset	7 min 🚶

Boligmasse



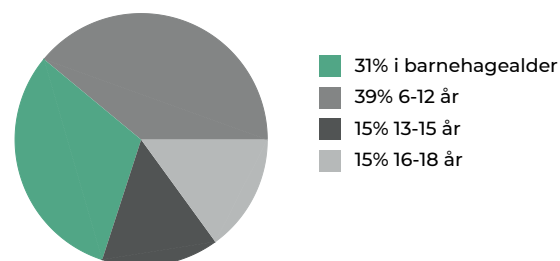
«Barnevennlig. Kort vei til butikker, buss, skole, barnehage»

Sitat fra en lokalkjent

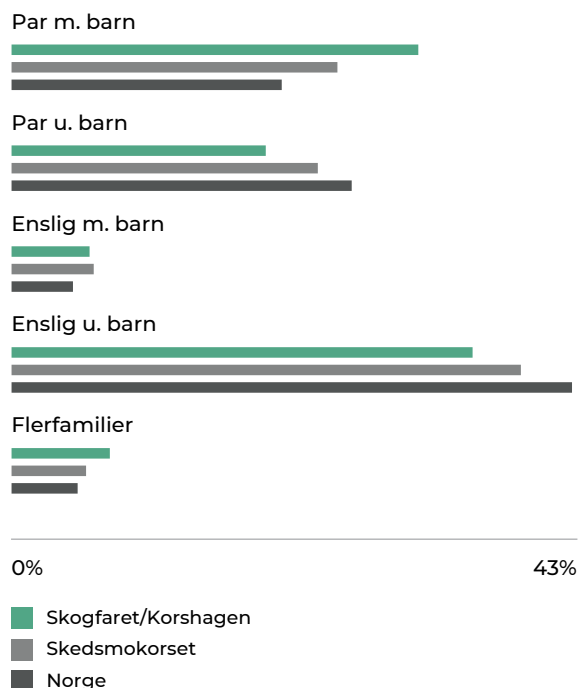
Varer/Tjenester

📍 Skedsmo senter	10 min 🚶
📍 Vitusapotek Skedsmokorset	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

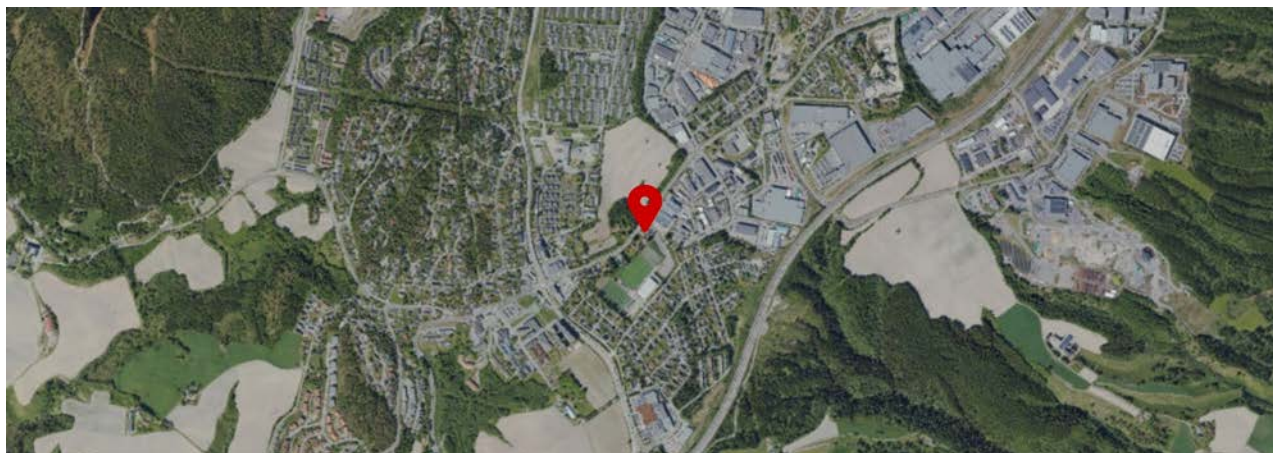


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Adresse

Industriveien 2B, 2020 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-257765

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300297055

Gårdsnummer

37

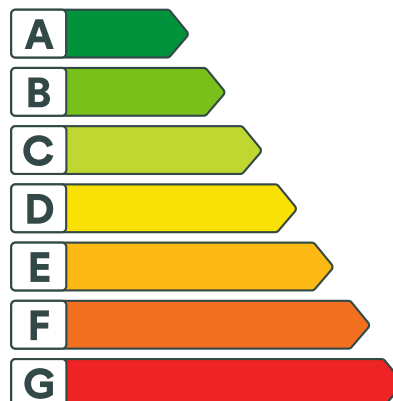
Bruksnummer

804

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

136,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

148,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 137 kWh



Industriveien 2B, 2020 SKEDSMOKORSET



Detaljering

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



Industriveien 2B, 2020 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>



Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	804	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Industriveien 2B, 2020 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 304,55 kr
Renovasjon	4 861,46 kr
Vann	7 326,93 kr
Sum	22 492,94 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 240 liter	25%	1 stk	7507.50	1/2	0 %	2 870,00 kr	386,46 kr
Målt forbruk vann	25%	84 m ³	39.59	1/1	0 %	3 325,35 kr	3 325,35 kr
Målt forbruk avløp	25%	84 m ³	57.10	1/1	0 %	4 796,40 kr	4 796,40 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-77.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-3 068,04 kr	-3 068,03 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-77.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-4 425,25 kr	-4 425,22 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	98,58 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	138,75 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	162 m ³	43.69	1/1	0 %	7 077,54 kr	589,79 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	162 m ³	75.21	1/1	0 %	12 184,02 kr	1 015,33 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	84 m ³	36.42	1/1	0 %	3 059,32 kr	3 059,32 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	84 m ³	52.53	1/1	0 %	4 412,69 kr	4 412,69 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-77.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-2 822,59 kr	-2 822,58 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-77.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-4 071,23 kr	-4 071,21 kr
					Sum	26 186,21 kr	3 435,63 kr

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsskatt

Produsert: 05.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	804	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Hovedadresse	Industriveien 2B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	1279.00

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

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

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

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



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

37/804/0/1

Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.02.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformålOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Veg, nåv.

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp angitt hensynssone

KpSamferdsellinje

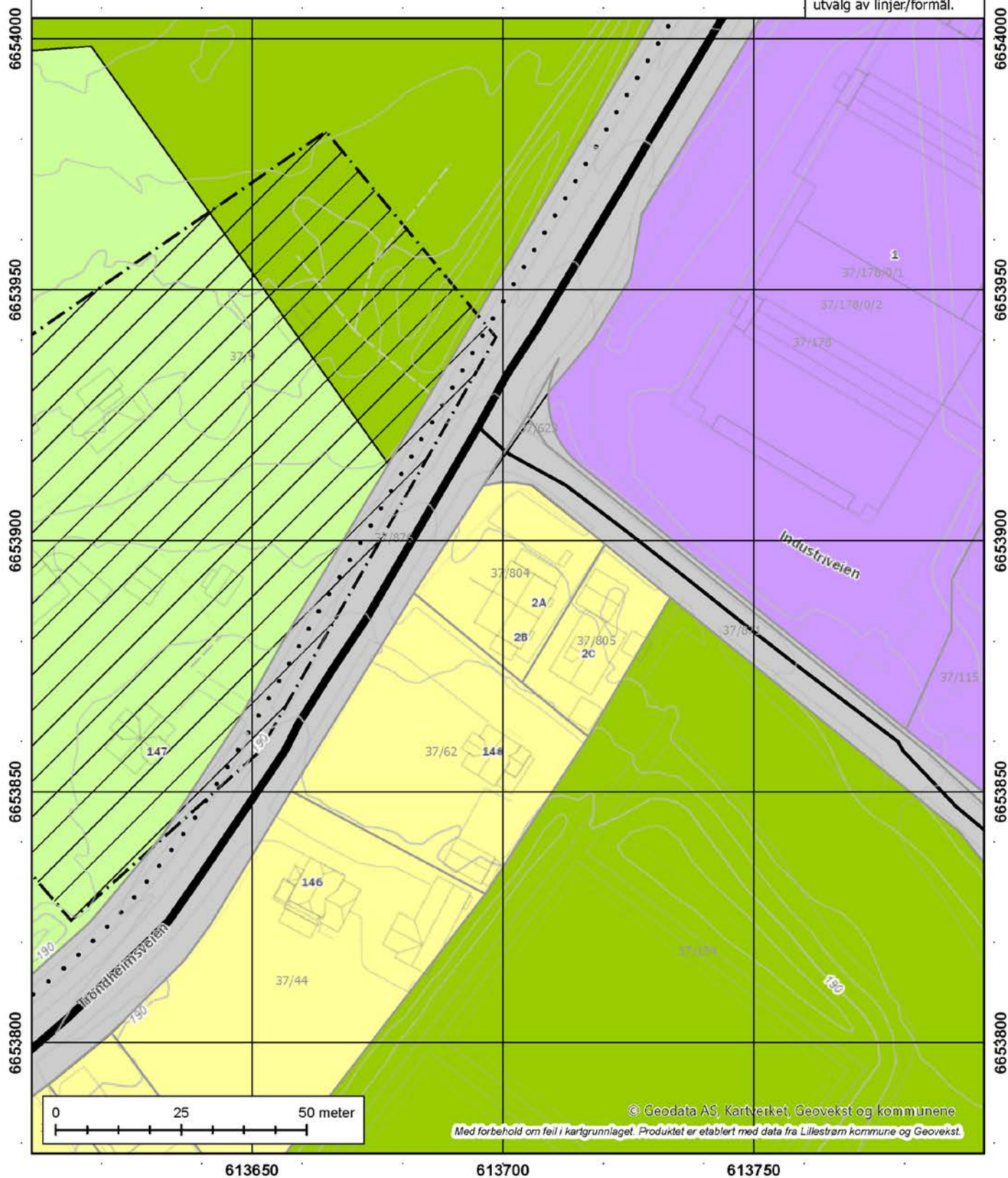
1122 - Hovedvei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr/bnr 37/194, "Motorkroa", Skedsmokorset

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Formål

Området reguleres til boligformål.

§ 3 Byggeområde for bolig

- 3.1 Området kan bebygges med prosent bebygd areal %-BYA=25%, og inntil 35% inkludert garasje, uthus osv.
Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS3940).
- 3.2 Boligtype er frittliggende småhusbebyggelse. Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger.
- 3.3 Maksimal bygningshøyde er 7m for gesimshøyde og 9m for mønehøyde.
Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 3.4 Parkering skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer i Skedsmo kommune.

§ 4 Støybeskyttelsestiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/ 79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 5 Spesialområde - frisikt

På planområdet reguleres det inn en frisiktsone på 10X60m i tilknytning til tilstøtende kryss Trondheimsveien X Industriveien.
Innenfor frisiktsonen tillates ikke beplantning eller lignende i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

Skedsmo kommune,
Planseksjonen, 13.01.04. sist rev. 28.09.04

Vedtatt den	10 / 11 20 04
Skedsmo kommunestyre, sak	105
	
Plansjef	

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNEKevan Qureshi
Industriveien 2 B
2020 Skedsmokorset**DERES REF:**
2014/8310**SAKSBEHANDLER:**
Johnny Ekse, 66938429**DATO:**
02.02.2017**Saksnr.:2014/8310**
Vedtaksnr.(DS):17/95**Ferdigattest - Tilbygg bolig - gnr 37 bnr 804 snr 2 - Industriveien 2B****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Tilbygg bolig, Industriveien 2 B, 2020 SKEDSMOKORSET

Gnr: 37	Bnr: 804	Festenr:	Seksjonsnr: 2
BRA: 14,5 m ²			
Vedtaksnr. DS 16/758	Vedtaksdato 13.09.16	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra tiltakshaver, mottatt 31.01.17.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Klagerett

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

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

EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no**ORGANISASJONSNR**
938 275 130
BANKGIRO
7101.05.02572

Løpenr :10344/2017 Side 1 av 2

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNE**STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS**Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO**DERES REF:**
2011/627**SAKSBEHANDLER:**
Johnny Ekse, 66938429**DATO:**
14.02.2017**Saksnr.:2011/627**
Vedtaksnr.(DS):17/128**Ferdigattest - Tomannsbolig med støyskjerm - gnr 37 bnr 804 - Industriveien 2 A og 2 B****VEDTAK****Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg tomannsbolig vertikaldelt, Industriveien 2A og 2B, 2020 SKEDSMOKORSET

Gnr: 37	Bnr: 804	Festenr:	Seksjonsnr: 1 og 2
BRA: 121 + 30 (boder) m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 12/126	09.02.12	Rammetillatelse	
DS 12/377	11.05.12	Igangsettingstillatelse	
DS 12/961	05.11.12	Ferdigattest	
DS 14/985	03.11.14	Midlertidig brukstillatelse (omgjøring av ferdigattest til midlertidig brukstill.)	
DS 17/94	02.02.17	Ferdigattest tilbygg bolig snr. 1 (sak 2014/8310)	
DS 17/95	02.02.17	Ferdigattest tilbygg bolig snr. 2 (sak 2014/8310)	

Merknader:

Ferdigattest gis på grunnlag av:

- e-post fra SØK mottatt 11.11.14: «anmodning om at ferdigattest gis på grunnlag av tidligere innsendte materiale i tillegg til fotodokumentasjon»
- e-post fra Kevan Qureshi & Daniel Sebastian, mottatt 31.01.17 og 09.02.17

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :16379/2017 Side 1 av 2

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kevan Qureshi	Industriveien 2 B	2020	Skedsmokorset
Daniel Felix Sebastian	Alexander Kiellands G. 3 B	2000	Lillestrøm

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNEDaniel Felix Sebastian
Industriveien 2A
2020 SKEDSMOKORSET**DERES REF:**
2014/8310**SAKSBEHANDLER:**
Johnny Ekse, 66938429**DATO:**
02.02.2017**Saksnr.:2014/8310**
Vedtaksnr.(DS):17/94**Ferdigattest - Tilbygg bolig - gnr 37 bnr 804 snr 1 - Industriveien 2A****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Tilbygg bolig, Industriveien 2 A, 2020 SKEDSMOKORSET

Gnr: 37	Bnr: 804	Festenr:	Seksjonsnr: 1
BRA: 14,5 m ²			
Vedtaksnr. DS 16/759	Vedtaksdato 13.09.16	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra tiltakshaver, mottatt 31.01.17.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Klagerett

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

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

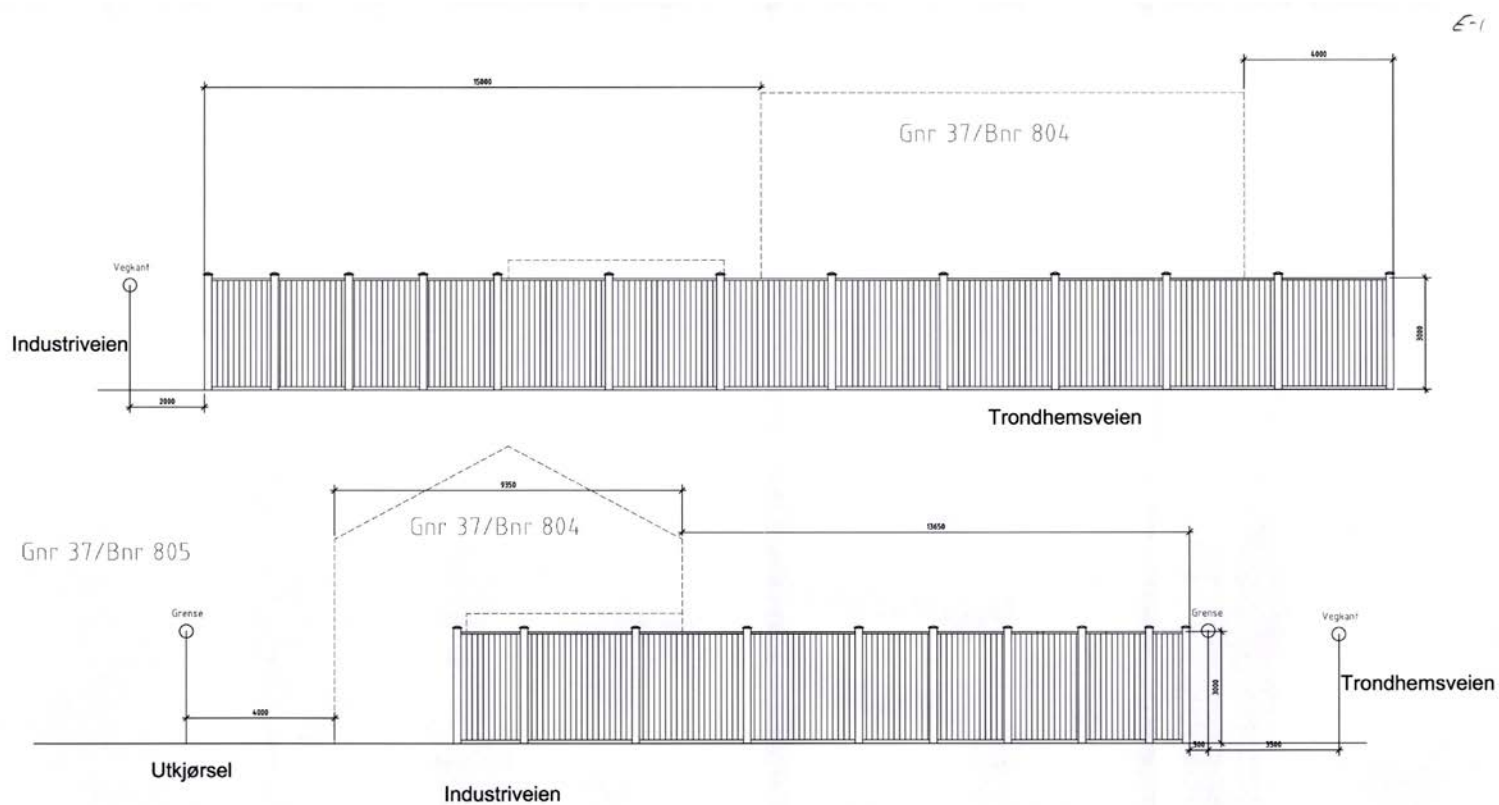
EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no**ORGANISASJONSNR**
938 275 130
BANKGIRO
7101.05.02572

Løpenr :10340/2017 Side 1 av 2

Med hilsen

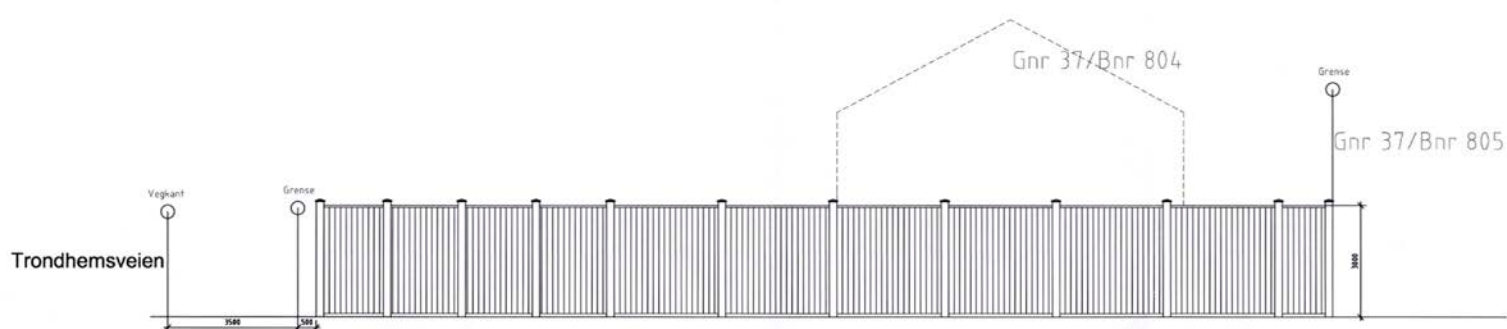
Johnny Ekse
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

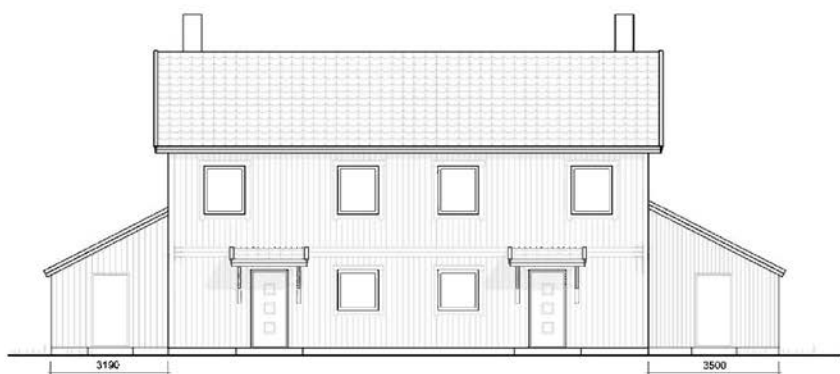


A	Målsetting		01.10.2011	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Date:		Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Date:	
Anmeldelsestegninger- Støyskjem		1:100	1.7.2010	
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign	
		37/804	cbl	
Støyskjem		Tegn. nr.		
		A-210-031-06		
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mno				
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO				
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no				

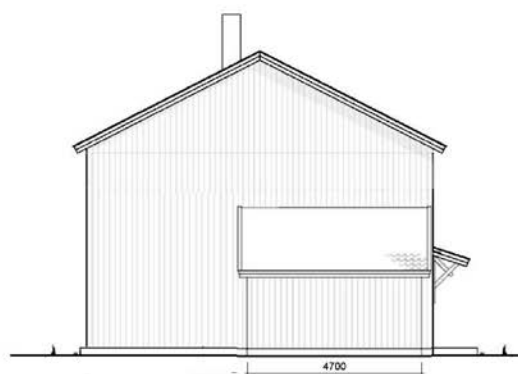
E-2



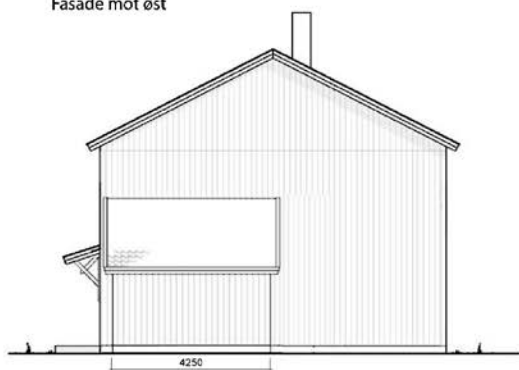
A Målsetting		01.10.2011	cbl
REV. REVIDERINGEN GJELDER		Dato	Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Dato
Anmeldelsestegninger- Støyskjem		1:100	1.7.2010
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		37/804	cbl
Støyskjem		Tegn. nr.	
		A-210-031-07	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mno			
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no			



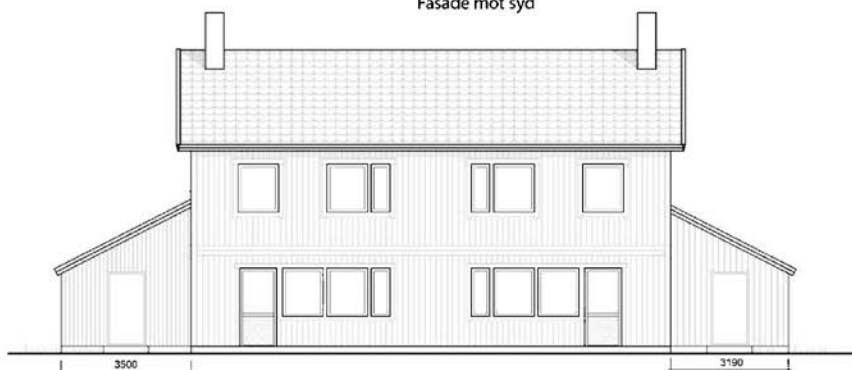
Fasade mot øst



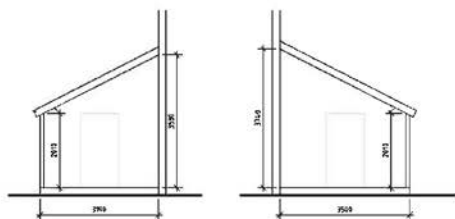
Fasade mot syd



Fasade mot nord

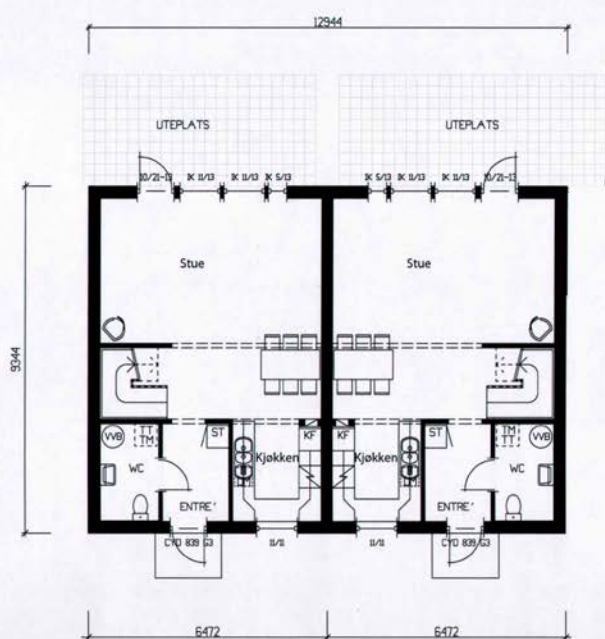


Fasade mot vest

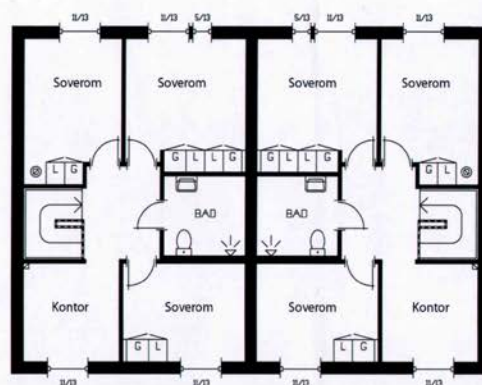


Typisk snitt

A	BOD		12.02.2015	cbl		
REV. REVIDERINGEN: GJELDER			Dato:	Sign.		
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Dato:			
Anmeldelsestegninger- Tomannsbolig		1:100	1.7.2010			
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Emr/Bnr	Sign.	cbl		
37/804						
Fasader		Tegn. nr.	A-210-031-03			
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoL						
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO						
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no						



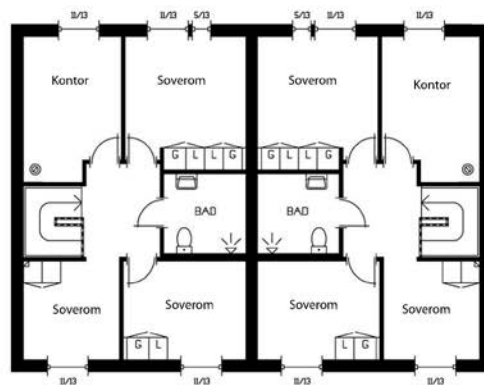
1. ETG.



2. ETG.

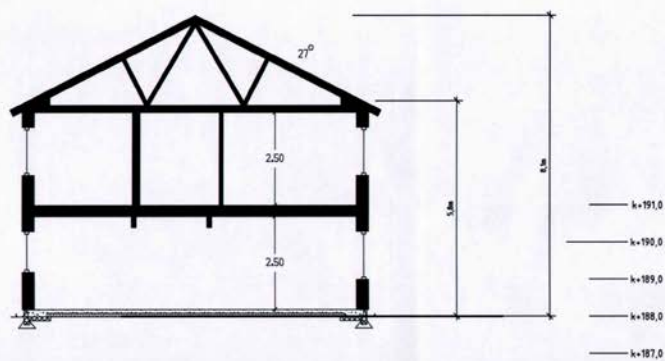
REV. REVIDERINGEN GJELDER		Date:	Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Dato:
Anmeldelsestegninger- Tomannsbolig		1:100	1.7.2010
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Snr/Bnr	Sign.
		37/804	cbl
Plan		Tegn. nr.	
		A-210-031-02	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mno			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no			

E-2



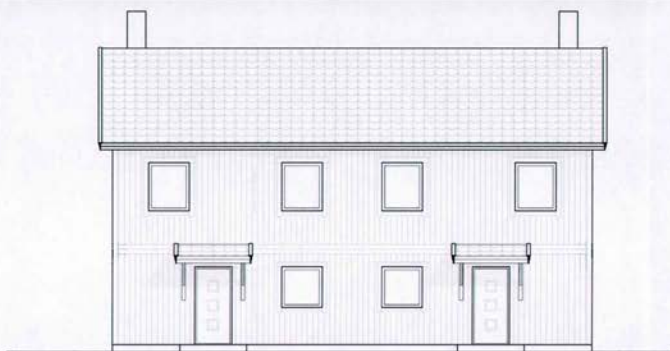
2. ETG.

A Robetegnelse		20.03.2012	cbl
REV. REVIDERINGEN GJELDER		Dato:	Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Dato:
Anmeldelsestegninger - Tomannsbolig		1:100	1.7.2010
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		37/804	cbl
2. Etg. Plan		Tegn. nr.	
		A-210-031-03	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoL			
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no			

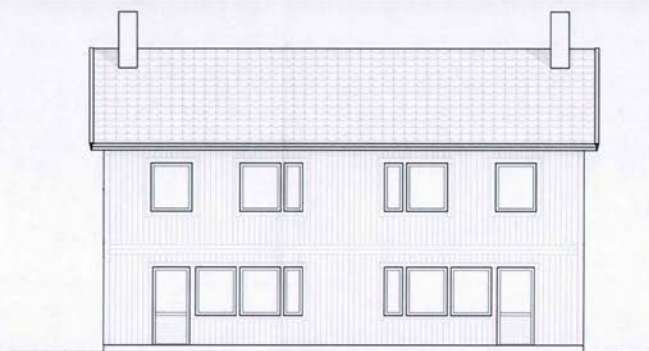


REV. REVIDERINGEN GJELDER		Date:	Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Date: 1.7.2010
Anmeldelsestegninger- Tomannsbolig		Gnr/Bnr	Sign. cbl
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Tegn. nr.	A-210-031-04
Typisk snitt		Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no	

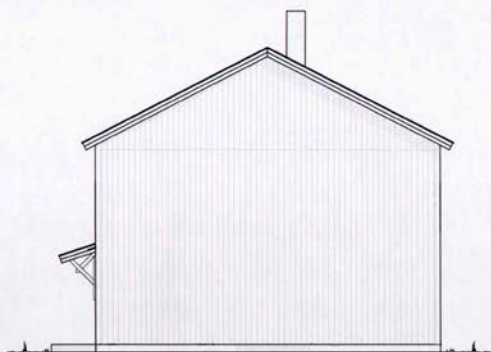




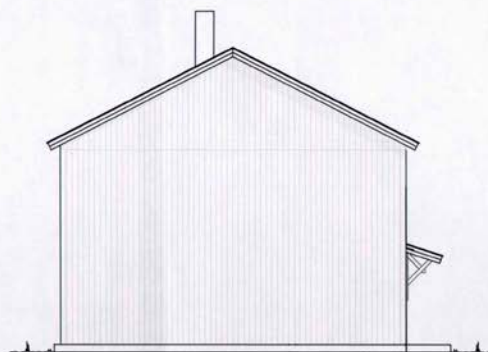
Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot nord

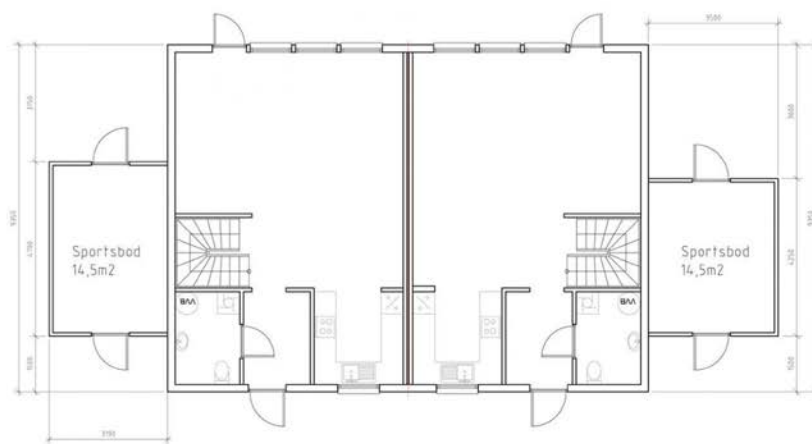


Fasade mot syd

REV. REVIDERINGEN GJELDER		Data:	Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Data:
Anmeldelsestegninger- Tomannsbolig		1:100	1.7.2010
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		37/804	cbl
Fasader		Tegn. nr.	
		A-210-031-03	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoI			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no			

E-1

E-1



1. Etg.

A BOD		12.02.2015	cbl
REV. REVIDERINGEN GJELDER		Dato:	Sign.
Industriveien, Skedsmo		Målestokk	Dato:
Anmeldelsestegninger- Tomannsbolig		1:100	1.7.2010
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		37/804	cbl
Plan		Tegn. nr.	
		A-210-031-04	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnl			
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no			



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601334537

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994538632	NEBBENES UTVIKLING AS	1925 BLAKER	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	37	804

Nye seksjoner

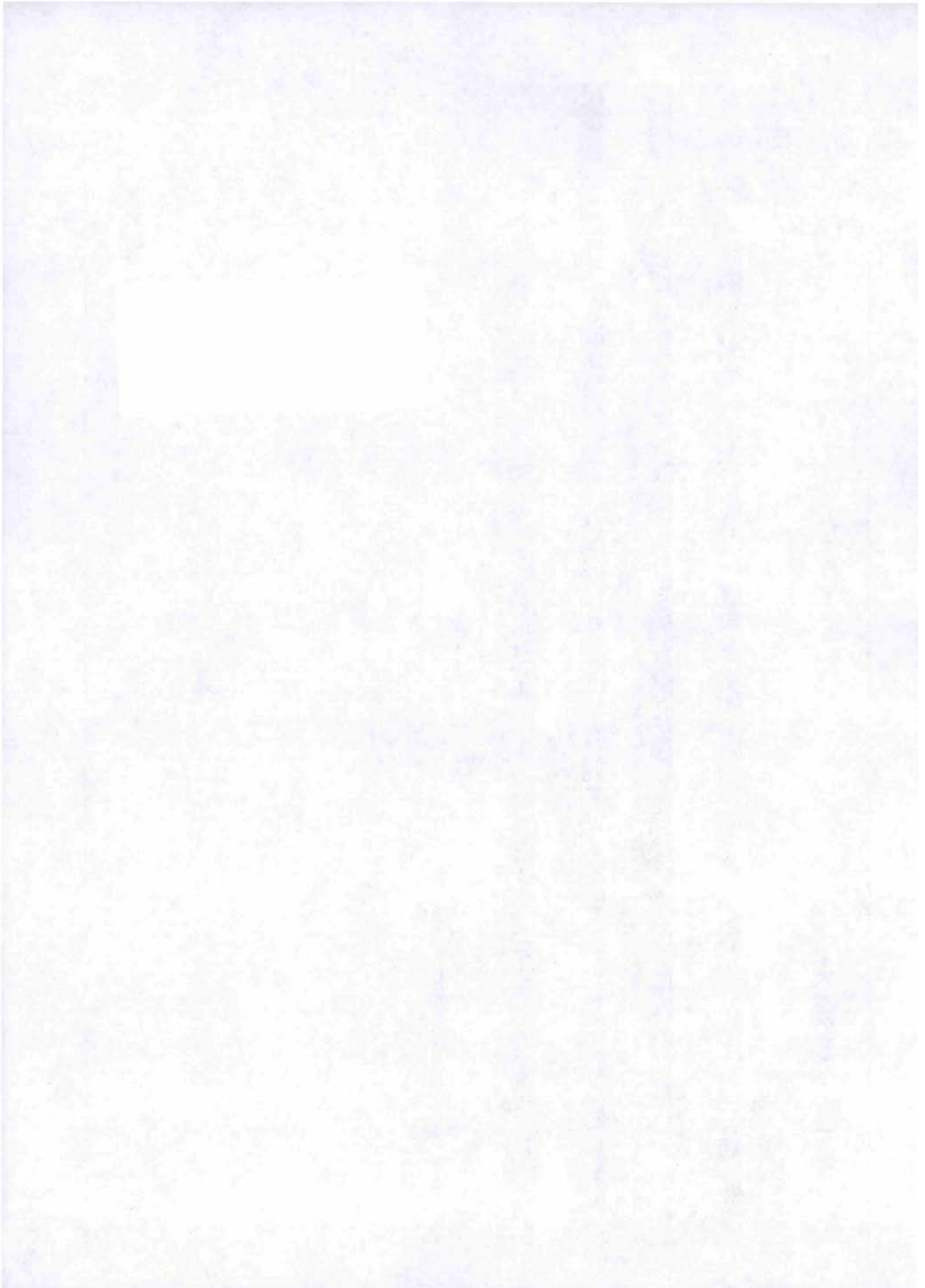
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	37	804	0	1	1 / 2	Boligseksjon		Nei
0231	37	804	0	2	1 / 2	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

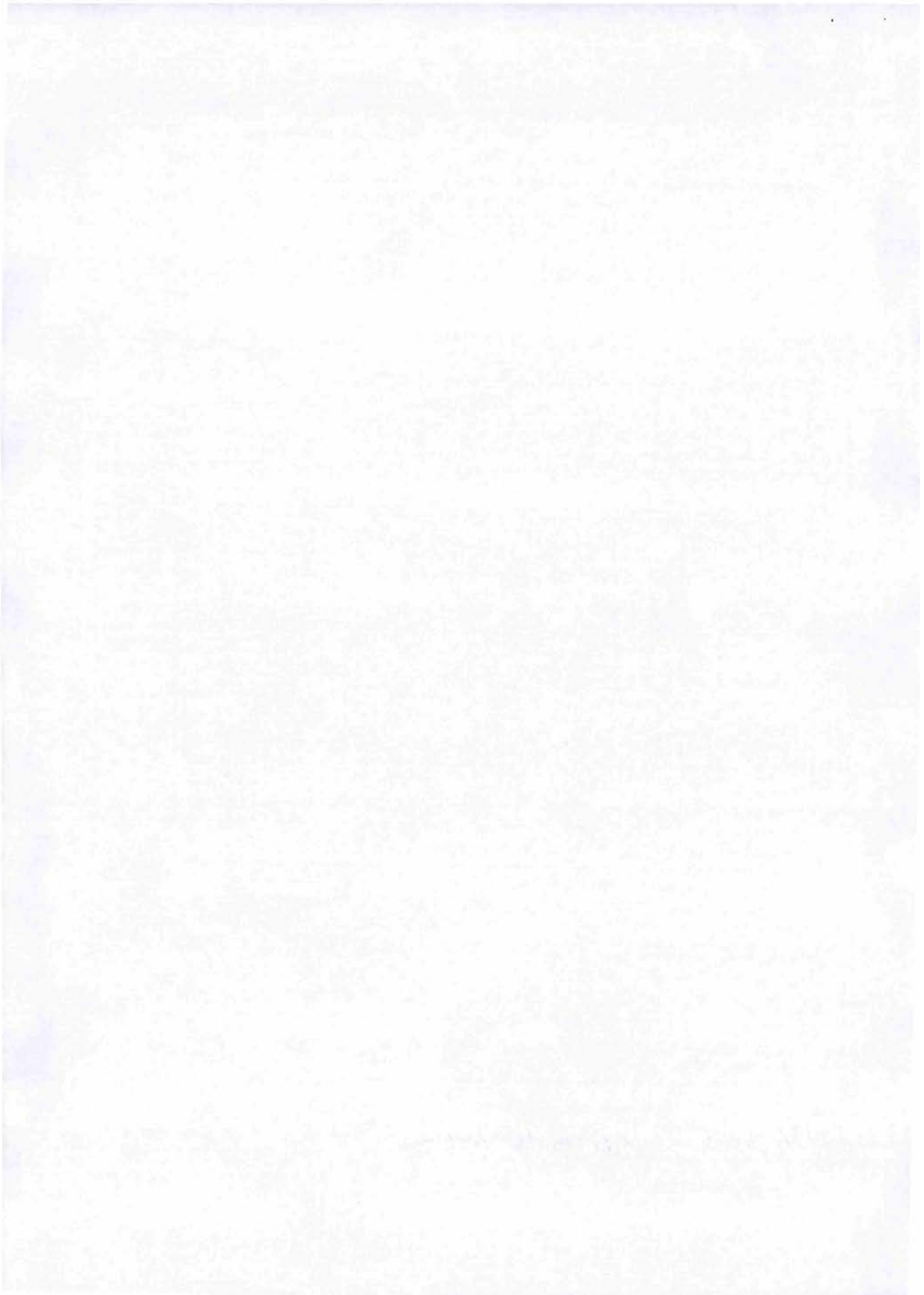

Doknr: 886678 Tinglyst: 23.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

22.10.2012 10.02

Side 1 av 1



Returneres etter tinglysning til NEBBENES UTVIKLING AS 1925 BLAKER				Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjonen ☐ reseksjonering			
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken							
1. Eiendommen							
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr		
0231	Skedsmo kommune	37	804				
2. Hjemmelshaver(e)							
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾		Navn				Ideell andel ³⁾	
994538632		NEBBENES UTVIKLING AS				2/2	
3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.							
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13	—	—	—
2	B	1		14	—	—	—
3				15	—	—	—
4				16	—	—	—
5				17	—	—	—
6				18	—	—	—
7				19	—	—	—
8				20	—	—	—
9				21	—	—	—
10				22	—	—	—
11				23	—	—	—
12				24	—	—	—
Sum tellere:				2		= sum nevner:	
						2	
4. Supplerende tekst ⁷⁾ OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.							
Dato 12/6.2012				Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) Kari-Gustav Nebben			



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

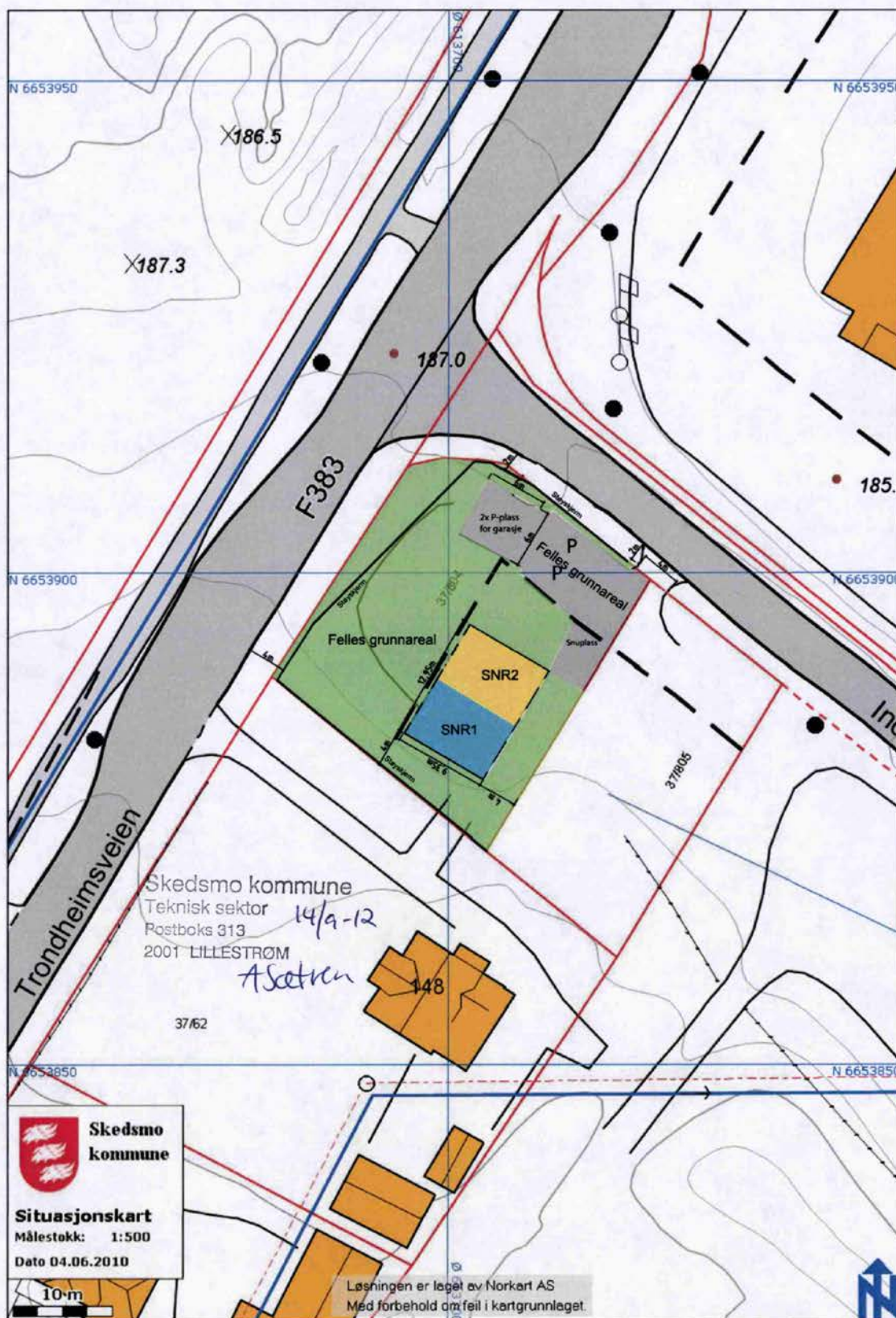
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

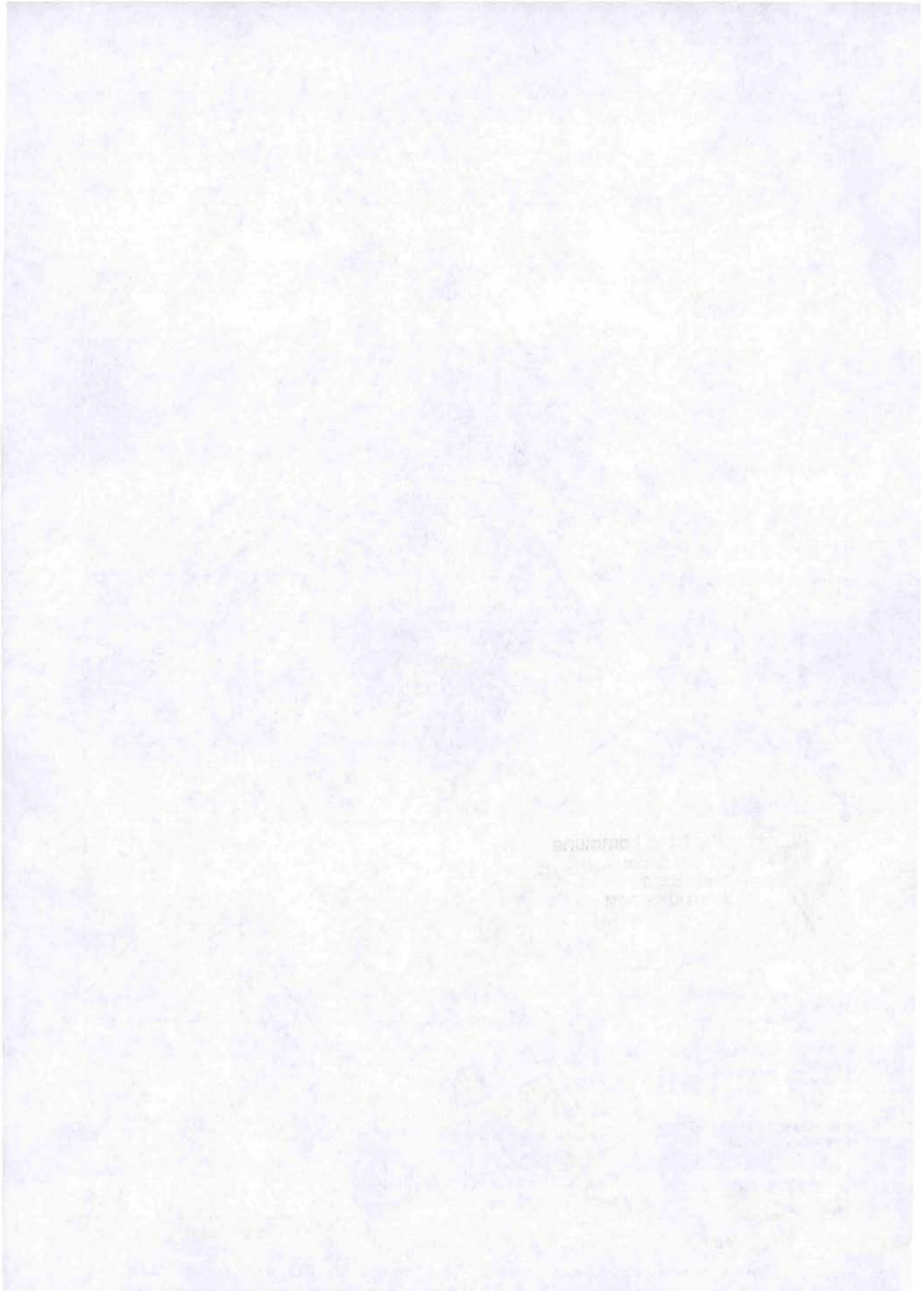
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

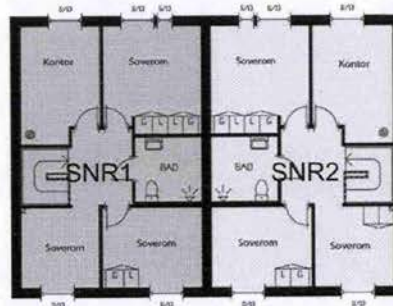
Sted, dato Bæver 17/6.2012	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13) Kjell-Børre Nellesen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering⁹⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato			Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
37	804		0231	Skedsmo kommune
Dato		Stempel og underskrift		
18.10.12		Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM		
A. Setre				
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjoneringsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.				
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv				
Dato Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) 12/6.2012 Kari - Birthe Nefsen				

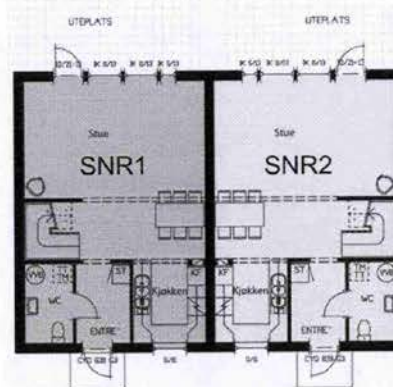




Side 2 av 2



2. ETG.



1. ETG.

Skedsmo kommune
Teknisk sektor 14/9-12
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Asetrun

SEKSJON NR. 1
SEKSJON NR. 2

Industriveien 37/804
PLANTEGNINGER 1:200
Oslo den 07.5.2012
Stavseth&Lervik Arkitekter AS

Erklæring

Eier av gnr. 37 bnr. 804 i Skedsmo kommune, Nebbenes Utvikling AS, gir herved eiendom gnr. 37 bnr. 805 rett til å etablere privat stikkledning over tomt gnr. 37 bnr. 804.

Nebbenes, den 18.10.2011

Kåre - Guttav Nebbenes

Nebbenes utvikling AS
Organisasjonsnummer: 994538632
v/ Kåre G Nebbenes



Doknr: 1036233 Tinglyst: 12.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

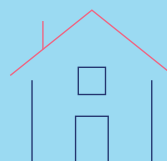
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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: 23-0020/26

Adresse: Industriveien 2B, 2020 SKEDSMOKORSET, gnr. 37,
bnr. 804, snr. 1 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/