NORDVIK

Valsringen 13

5 soverom | 188 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Valsringen 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.11.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og påkostet bolig med familievennlig beliggenhet på Sørumsand! Nyere baderom og kjøkken - 5 soverom - Pen utsikt!

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 090,-**
Totalpris	**5 331 090,-**
BRA-i	**188 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendom ved Håvard Bjerke presenterer Valsringen 13 – et lyst og vesentlig oppgradert rekkehus i rolige, familievennlige omgivelser. Med egen hage, stor asfaltert gårdsplass og uteplasser på begge sider av boligen får du en god eneboligfølelse.

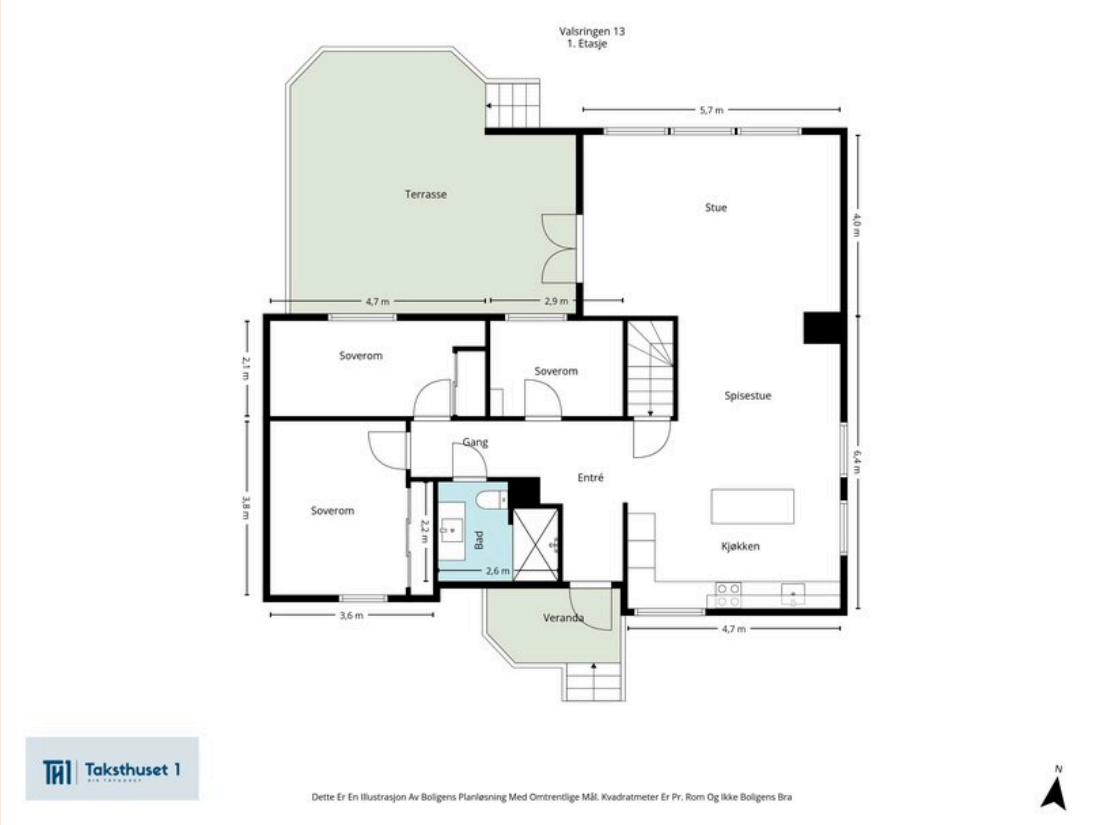
Ta morgenkaffen i solen på fremsiden, og nyt solnedgangen fra den store, delvis overbygde terrassen utenfor stuen. Her har du nydelig utsikt over de åpne jordene, plass til å samle familie og venner rundt langbordet og en lun krok til sofagruppen under tak. Den lettstelte hagen er skjermet for innsyn, med en romslig plen til lek og ballspill.

Høydepunkter:
Fem soverom og to stuer
Nyere kjøkken og to nye bad
Nye gulv med varmefolie og nye vinduer i flere rom
Varmepumpe
Garasje, carport og elbillader

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm





1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0460/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Valsringen 13, 1920 SØRUMSAND
Gnr 231, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Ann Kristin Danielsson
Peter Ingemar Danielsson

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 346 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 29 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 2 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger kommunalt vedtak datert 05.11.2026 hvor bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel er godkjent. Godkjenningen omfatter stue, to soverom og bad, samt etablering av lysgraver. Kommunens vedtak opplyser at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før tiltaket tas i bruk. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren.

Solforhold
Gode solforhold hele dagen.

Innhold
1. Etasje: Stue/kjøkken, gang, 3 soverom og bad.
Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom , gang, bad, vaskerom, bod.

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker velkommen inn, med plass til å henge fra seg jakker og sette bort sko. Herfra kommer du videre inn i hovedetasjen.

Stue:
Store vindusflater gir stuen rikelig med dagslys, og den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør det enkelt å samle familie og venner. Det er god plass til en romslig sofagruppe, og den gjennomførte fargepaletten gir rommet et lunt preg. Fra stuen går du rett ut på den store, delvis overbygde terrassen. Her er det plass til både langbord og sofagruppe, med kveldssol og nydelig utsikt over de åpne jordene.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2020 har mørke, glatte fronter og benkeplate i stein. Innredningen byr på god skap- og benkeplass, og kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og et naturlig samlingspunkt. Det er god plass til spisebord i den åpne løsningen mot stuen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kaffemaskin.

Soverom:
Boligen har fem fullverdige soverom. Hovedsoverommet har lune farger, fint dagslys og god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. De øvrige rommene har plass til seng og oppbevaring og kan innredes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Kommunen har godkjent bruksendring til soverom for begge rommene i kjelleretasjen.

Bad:
Boligen har to moderne, flislagte bad, begge med elektriske varmekabler i gulvet, vegghengt toalett og servantinnredning med god oppbevaringsplass. Badet i hovedetasjen er fra 2021 og har lyse fliser, rundt speil med bakbelysning og en lekker dusjnisje med sekskantede mosaikkfliser, matt sort regndusj og innfelt hylle. På kjellerbadet fra 2022 gir store, grå fliser med marmormønster et stilrent uttrykk. Her er det både innfliset badekar og dusjhjørne med glassdører og sort regndusj. Med ett bad i hver etasje blir det enklere å få morgenrutinene til å gå opp.

Kjellerstue:
Kjellerstuen har ildsted og god plass til sofagruppe og TV. Her kan barna ha sin egen stue, eller familien kan samles til filmkveld.

Vaskerom:
I kjelleretasjen ligger et separat vaskerom med betonggulv, skyllekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Her er det plass til klesvask og oppbevaring.

Parkering
Parkering i garasje og carport, samt flere oppstillingsplasser på tomta.

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier opplyser om følgende etter 2021:

- Revet vegg mellom stue og kjøkken
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Undergulv byttet
- Lagt varmefolie
- Nytt gulv i fellesrom, stue, kjøkken og gang
- Nytt bad i førsteetasje og kjeller
- Alle overflater er malt
- Elbil-lader er installert
- Nye vinduer på soverom i kjeller og 2 nye vinduer på kjøkkenet
- Markiser på begge sider
- Asfaltert parkeringsplass
- Malt huset utvendig
- Installert varmepumpe

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 30. oktober 2021.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Bad i kjeller og 1. etasje er helrenovert av Maler Martin AS. I forbindelse med renoveringen ble det etablert nye rør-i-rør-systemer og inspeksjonsluker, lagt ny membran og fliser samt malt tak. Badene fikk nye servantskap, dusjhjørner med tilhørende sluk, vegghengte toaletter og badekar.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Ved helrenovering av badene i kjeller og 1. etasje ble membran/tettesjikt og sluk fornyet. Membranarbeidet ble utført av Membran Teknikk. Det ble også etablert nye rør-i-rør med inspeksjonsluker. Øvrig arbeid ble utført av Maler Martin AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Det er utført flere arbeider på det elektriske anlegget, blant annet lagt varmefolie, montert nye sikringer i forbindelse med kjøkken, installert elbillader og nye stikkontakter innendørs. I forbindelse med renovering av badene er det også utført nytt elektrisk arbeid. Arbeidene er utført av Linje Elektro.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Linje Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegget i forbindelse med helrenovering av badene, blant annet nye rør-i-rør med inspeksjonsluker. Det er også montert automatisk vannmåler og ekspansjonstank.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja, faglært. Det er foretatt endringer på boligen og

eiendommen. Det er satt inn større vinduer i kjeller, og bruksendringen av kjelleren er godkjent. Fremsiden av huset er også asfaltert, utført av Kolby Maskin.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? - Nei. Boligen er en av flere som ble vannskader og rehabilitert i 2017/2018. Årstall er noe usikkert.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? - Ja. Bruksendringssøknad av kjeller.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Rekkehus med 1 plan over kjeller oppført i 1978. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Taktekking: Tekkingen har ukjent alder, og det er usikkerhet knyttet til om tettesjikt er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Loftet er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Det er ikke registrert funksjonelle avvik.
- Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Vinduer - byggeår: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Terrassedør: Døren har passert halvparten av forventet levetid.
- Utvendig > Ytterdør: Det er registrert utvendig værslitasje på hovedytterdøren. Døren har passert halvparten av forventet levetid.
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er registrert svelling i skjøter på laminatgulvet i kjellerstuen.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen har oppnådd en høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn de siste fem årene.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1978 og har passert halvparten av levetiden.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er registrert utilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til vanntett sjikt ved døråpning. Dette er mindre enn kravet som gjaldt da våtrommet ble etablert.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til vanntett sjikt ved døråpning. Dette er mindre enn kravet som gjaldt da våtrommet ble etablert.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerommet er av eldre utførelse og har ikke dokumentert vanntett sjikt. Rommet tilfredsstiller ikke dagens forventede standard til våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og eventuell lekkasje. Kostnadsestimatet forutsetter full rehabilitering av våtrommet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedovn og elektriske panelovner. Det er varmefolie i stuegulvet og elektriske varmekabler i gulvene på begge badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om en årlig strømkostnad på ca. 36 000 kr i året. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 593,-pr. 2026

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for 2026 pålydende kr 21 592,71,-. Dette inkluderer restavfall, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Det er fakturert kr 20 125,77,- hittil i år.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 257 596,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 030 384,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94274753

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 628 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med en lettstelt hage, frodige hekker og en romslig plen med god plass til lek og ballspill. Hekkene skjermer hagen godt mot innsyn, og selger har satt særlig pris på roen her. På fremsiden kan man nyte morgenkaffen i solen. Her er det også asfaltert gårdsplass, garasje og carport.

På baksiden ligger en romslig, delvis overbygd terrasse med nydelig utsikt over de åpne jordene og mot trerekken i horisonten. Her er det god plass til både langbord og sofagruppe, så man kan samle familie og

venner til middag ute og bli sittende mens solen går ned over jordene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Valsringen 13 har en meget attraktiv, idyllisk og barnevennlig beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde ved Sørumsand. Her bor du i hyggelige og grønne omgivelser, med nærhet til både skoler, barnehager, lekeplasser og flotte tur- og rekreasjonsområder. Området er spesielt godt egnet for barnefamilier som ønsker et trygt og godt oppvekstmiljø, samtidig som Sørumsand sentrum og offentlig kommunikasjon ligger innen kort rekkevidde.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv. Eiendommen tilhører skolekretsen til Sørum skole (1.–7. trinn), som ligger idyllisk til ved Lørenfallet, omgitt av skog og flotte uteområder. Skolen har blant annet ballbinge, fotballbane, hinderløype, akebakke og lysløype. For ungdomstrinnet ligger Bingsfoss ungdomsskole på Sørumsand, og det er også kort vei til Sørumsand videregående skole. I området finnes flere barnehager, blant annet Sennerud FUS barnehage, Idrettsparken barnehage og Sørumsand barnehage.

Nærområdet byr på gode muligheter for lek og aktivitet. Valsgrenda ballplass ligger i kort avstand fra boligen og er et hyggelig samlingspunkt for barn og unge. Videre har Sørumsand et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud gjennom Sørumsand Idrettsforening. Ved Sørumsand idrettspark finner du blant annet kunstgressbaner, idrettshall, skatepark og øvrige aktivitetsområder. Her ligger alt til rette for en aktiv fritid med gode muligheter for å delta i organiserte aktiviteter og bli kjent med andre familier i nærmiljøet.

For den tur- og friluftsinteresserte byr området på flotte naturopplevelser året rundt. Det er nærhet til skog og mark med fine turstier, sykkelmuligheter og gode forhold for rekreasjon. Langs Glomma finner du naturskjønne omgivelser og muligheter for både fiske og hyggelige turer langs elven. I tillegg byr nærliggende skogsområder på fine turmuligheter sommerstid og muligheter for ski og andre vinteraktiviteter når forholdene tillater det.

Sørumsand sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet Rema 1000, Kiwi, apotek, vinmonopol, treningssentre og øvrige forretninger. Fokus Butikksenter tilbyr flere butikker og tjenester, og sentrum har også hyggelige kaféer og spisesteder. For et enda større utvalg ligger både Lillestrøm og Jessheim innen komfortabel kjøreavstand, med kjøpesentre, restauranter, kulturtilbud og øvrige byfasiliteter.

Sørumsand har også et hyggelig kultur- og fritidstilbud. Den historiske museumsjernbanen Tertitten er en populær attraksjon for både store og små, og byr på nostalgiske togturer gjennom det vakre kulturlandskapet. I tillegg finnes bibliotek, kulturskole og ulike lokale arrangementer som bidrar til et levende og inkluderende lokalmiljø.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen. Fra Sørumsand stasjon går det tog mot blant annet Lillestrøm og Oslo, noe som gjør området attraktivt også for pendlere. Med bil er det enkel adkomst til Lillestrøm, Jessheim og hovedveinettet videre mot Oslo og Gardermoen. Dette gir en praktisk kombinasjon av rolige og landlige omgivelser og god tilgjengelighet til arbeidsplasser og servicetilbud i regionen.

Alt i alt byr Valsringen 13 på en svært attraktiv kombinasjon av idylliske og familievennlige omgivelser, gode oppvekstvilkår, et aktivt nærmiljø og flotte rekreasjonsmuligheter. Her kan barna vokse opp med god plass til lek og utfoldelse, samtidig som hele familien har kort vei til både hverdagens nødvendigheter og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.12.78. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og lysgrav datert 05.11.2026.
NB: Før tiltaket kan tas i bruk må det søkes om brukstillatelse/ferdigattest, og dette må være gitt. Søknad om ferdigattest er sendt kommunen pr 17.11.2026.

Tiltaket gjelder bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel, med etablering av stue, to soverom og bad. Tiltaket medfører ikke etablering av ny boenhet. I tillegg etableres det to lysgraver.

Det foreligger avslutningsbrev - bytting av kjellervindu datert 20.05.2021.

Det er gjort følgende endringer fra opprinnelig planløsning til dagens løsning:
1. etasje:
Det er åpnet opp mellom kjøkken og spisestue/stue. Opprinnelig bad og W.C er slått sammen til bad. Det er åpnet opp mellom V.F og entré.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål og LNRF-areal nåværende. Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne kommunens digitale kartløsning. Konferer med megler ved spørsmål.

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

3205/231/77:
22.05.1978 - Dokumentnr: 3061 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
RETTIGHETSHAVER kommunen, Tele- og elverket

18.04.1979 - Dokumentnr: 2682 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERDIKALT DELT BOLIG
KAN IKKE SLETTES SÅ LENGE DET HVILER LÅN TIL DEN NORSKE
STATS HUSBANK PÅ DENNE EIENDOM
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2026 - Dokumentnr: 1302904 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 900708 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:231 Bnr:35

21.05.1980 - Dokumentnr: 3278 - Målebrev
(jfr 0-900708)

01.01.2020 - Dokumentnr: 726101 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:31 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 231263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:231 Bnr:77

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 110 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2026

Ansvarlig megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen-Gjermshus, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Valsringen 13

Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 170 elever, 10 klasser	3 min 2.9 km
Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	6 min 3.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 k... 401 elever, 23 klasser	3 min 2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 2.5 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	14 min 15.8 km

Offentlig transport

Øvre Valsringen Linje 365	2 min 0.1 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	4 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	27 min

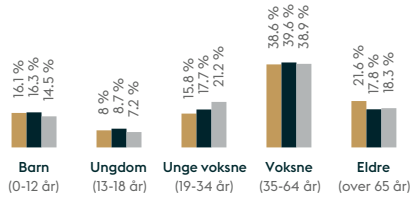
Barnehager

Sennerud Fus barnehage (1-5 år... 51 barn	6 min 3.7 km
Idrettsparken barnehage (1-5 å... 96 barn	6 min 3.5 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 112 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	3 min
Rema 1000 Sørumsand	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Kuskerud	2 549	1 136
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Valsgrenda ballplass	2 min
Fyn vel - ballplass - Sørumsan...	19 min
Spenst Sørumsand	3 min
Trento Sørumsand	3 min

Støynivået

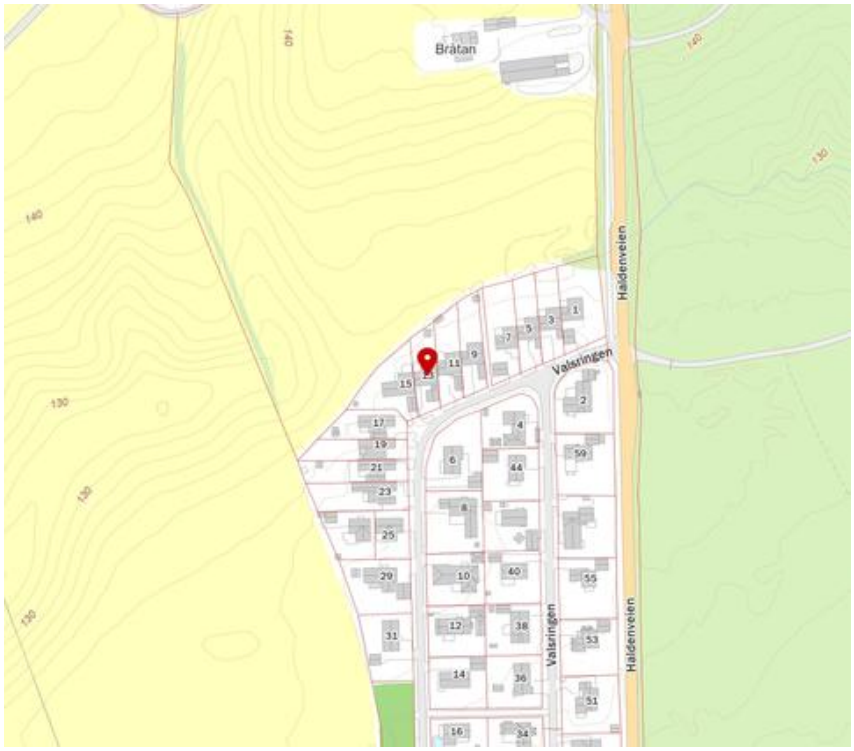
Lite støynivå 97/100

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Valsringen 13, 1920 SØRUMSAND

LILLESTRØM kommune

gnr. 231, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 188 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2332 **Eiendomsverdi ref nr:** WL7444

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

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



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rekkehus med 1 plan over kjeller oppført i 1978.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.Taket er tekket med asfaltshingel og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Terrassedøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør.
Terrassene er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Det er etablert trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Støpt betong I kjelleren.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik i rommet på 11mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.
Det er elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i kjellerstuen.
Gulvet er utført med laminat og betong. Veggene er utført med panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 9,7.
Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.
Trappen er en malt tretrapp.
Malte, glatte og lakkerte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er under 1:100.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte og tiluft via dør.

Våtrom › KJeller › Bad
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk under 1:100.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,7.

Våtrom › KJeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har betonggulv og veggkonstruksjoner av mur.
Innvendig tak har panel. Rommet er utstyrt med bereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjoner er av mur. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, kaffemaskin og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med

Beskrivelse av eiendommen

loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har elektrisk anlegg med installasjoner fra byggeår og senere oppgraderinger og tillegg. Anlegget er i hovedsak skjult, med enkelte åpne føringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Terrenget er relativt flatt med svakt skrånende partier.
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1978, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1978, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

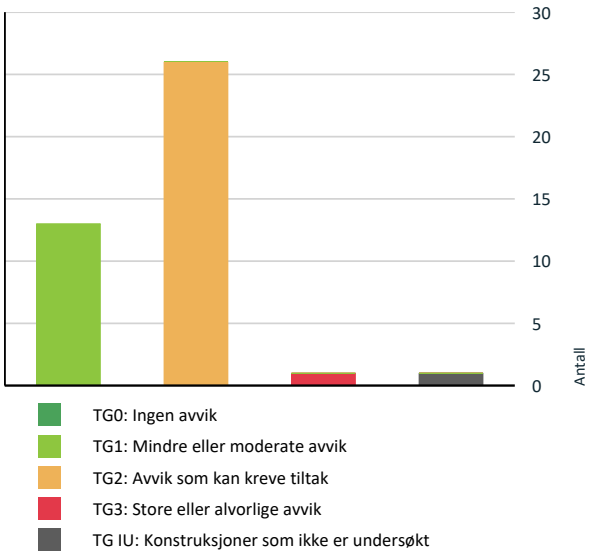
Rekkehus

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

Dagens planløsning er i hovedsak sammenfallende med tegningene som ligger til grunn for kommunens godkjenning av bruksendringen i kjelleren. Det er registrert enkelte mindre avvik/endringer i rominndeling og utførelse sammenlignet med fremlagte tegninger. Dette gjelder blant annet plassering og utforming av enkelte lettvegger/romsoner. Endringene fremstår ikke som etablering av ytterligere rom for varig opphold utover de rommene som omfattes av kommunens godkjenning. Det er ikke fremlagt reviderte «som bygget»-tegninger som dokumenterer dagens planløsning fullt ut.

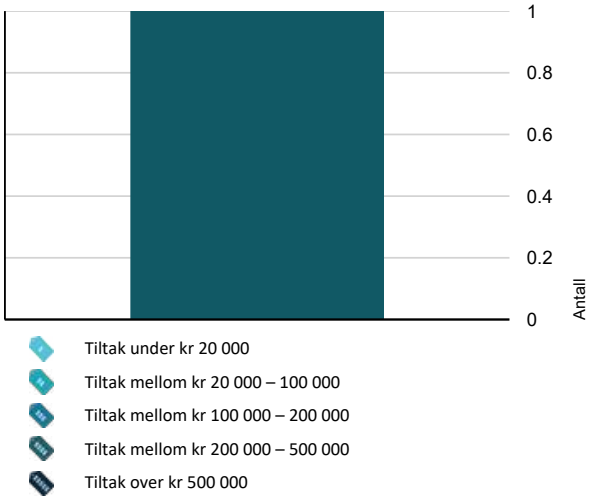
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > KJeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > KJeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Byggeår	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > KJeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > KJeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > KJeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > KJeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > KJeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på nedre del av trappen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere kontroll av det samlede elektriske anlegget, og det anbefales derfor utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Tekkingen har ukjent alder, og det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder og utførelse av taktekking, samt å få taket kontrollert av fagperson under sikre forhold. Usikkerhet om tekkens alder og tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Loftet er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Det er ikke registrert funksjonelle avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av loftet for å avdekke eventuelle fremtidige skader som kan oppstå som følge av alder, da eldre konstruksjoner har økt risiko for slitasje og skjulte feil.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 1 Vinduer - 2011

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer - Byggeår

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer etter 2020

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse
Terrassedøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Døren har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Døren har passert halvparten av forventet levetid og det må påregnes økt risiko for slitasje, redusert funksjon og varmetap. Utskiftning eller oppgradering bør vurderes for å unngå fremtidige skader og økt energiforbruk.

TG 2 Ytterdør

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utvendig værslitasje på hovedytterdøren. Døren har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av hovedytterdøren for å hindre ytterligere slitasje og forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert funksjon, varmetap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassene er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Det er etablert trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i skjøter på laminatgulvet i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak
• Svelling kan skyldes tidligere eller pågående fuktbelastning. Årsaken bør undersøkes nærmere før eventuell utskifting av skadet gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Støpt betong I kjelleren.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik i rommet på 11mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Pipen har oppnådd en høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder og manglende dokumentasjon på nyere tilsyn er det økt usikkerhet knyttet til pipens tilstand. Det anbefales tilsyn og kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og betong. Veggene er utført med panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 9,7.
Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres håndløper på nedre del av trappen for å redusere risikoen for fall og personskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte og lakkerte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er under 1:100.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Tiltak bør vurderes ut fra omfanget og våtrommets funksjon. Full utbedring av fallforhold vil normalt innebære inngrep i gulvkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til vanntett sjikt ved døråpning. Dette er mindre enn kravet som gjaldt da våtrommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

• For liten høydeforskjell reduserer sikkerheten mot at lekkasje- eller overflatevann kan renne ut av våtrommet. Forholdet bør hensyntas ved bruk og ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres løsning som sikrer at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne blir synlig, eller forholdet bør dokumenteres nærmere.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte og tiluft via dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk under 1:100.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Tiltak bør vurderes ut fra omfanget og våtrommets funksjon. Full utbedring av fallforhold vil normalt innebære inngrep i gulvkonstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til vanntett sjikt ved døråpning. Dette er mindre enn kravet som gjaldt da våtrommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

• For liten høydeforskjell reduserer sikkerheten mot at lekkasje- eller overflatevann kan renne ut av våtrommet. Forholdet bør hensyntas ved bruk og ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres løsning som sikrer at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne blir synlig, eller forholdet bør dokumenteres nærmere.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,7.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har betonggulv og veggkonstruksjoner av mur. Innvendig tak har panel. Rommet er utstyrt med bereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet er av eldre utførelse og har ikke dokumentert vanntett sjikt. Rommet tilfredsstiller ikke dagens forventede standard til våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller udokumentert tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl eller lekkasje. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt, sluk og nødvendige tilpasninger av røropplegg.

Kostnadsestimatet forutsetter full rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjoner er av mur. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, kaffemaskin og vannstoppsystem.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Kullfilterventilator resirkulerer luften og fjerner ikke fukt fra matlagingen. Dersom det er praktisk mulig, anbefales det å etablere avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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.

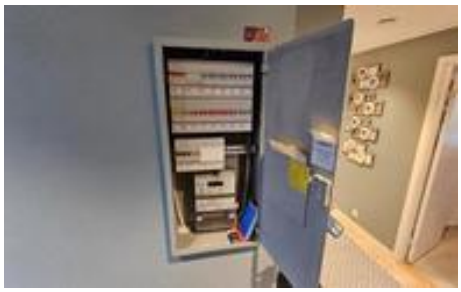
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse
Boligen har elektrisk anlegg med installasjoner fra byggeår og senere oppgraderinger og tillegg. Anlegget er i hovedsak skjult, med enkelte åpne føringer.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere kontroll av det samlede elektriske anlegget, og det anbefales derfor utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll bør utbedres.





Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er fra 1978 og har passert halvparten av levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for utskifting må påregnes på sikt, da eldre drenering har økt risiko for redusert funksjon og kan føre til fuktproblemer i kjeller eller underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og oppfølging. Det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle riss, fuktpåvirkning eller andre tegn til svekkelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er relativt flatt med svakt skrånende partier.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig terrengfall kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og drenering. Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen der dette er praktisk mulig.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1978, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1978, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på nedre del av trappen.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere kontroll av det samlede elektriske anlegget, og det anbefales derfor utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet.

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

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør monteres håndløper på nedre del av trappen for å redusere risikoen for fall og personskader.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll bør utbedres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

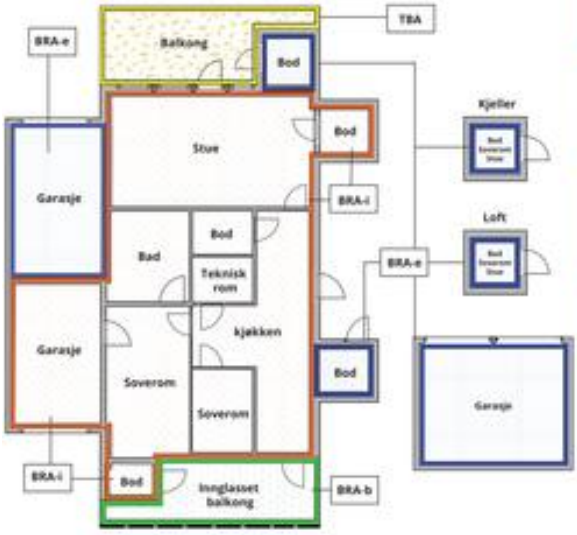
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98			98	
KJeller	90			90	
SUM	**188**				
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
KJeller	Kjellerstue, soverom 1, gang, bad, vaskerom, bod, soverom 2		

Kommentar

1. etasje er målt til 98,468 m². Kjelleren er målt til 90,207 m². Hovedterrassen er målt til 29,859 m², med rekkverkshøyde på 90,3 cm. Inngangspartiet er målt til 5 m², med rekkverkshøyde på 92,5 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er i hovedsak sammenfallende med tegningene som ligger til grunn for kommunens godkjenning av bruksendringen i kjelleren. Det er registrert enkelte mindre avvik/endringer i rominndeling og utførelse sammenlignet med fremlagte tegninger. Dette gjelder blant annet plassering og utforming av enkelte lettvegger/romsoner. Endringene fremstår ikke som etablering av ytterligere rom for varig opphold utover de rommene som omfattes av kommunens godkjenning. Det er ikke fremlagt reviderte «som bygget»-tegninger som dokumenterer dagens planløsning fullt ut.

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.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger kommunalt vedtak datert 05.11.2026 hvor bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel er godkjent. Godkjenningen omfatter stue, to soverom og bad, samt etablering av lysgraver. Kommunens vedtak opplyser at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før tiltaket tas i bruk. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	2
SUM		**9**			**2**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Boden er målt til 8,811m2.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er målt til 22,023m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Ann Kristin Danielsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	231	77		0	628.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valsringen 13

Hjemmelshaver

Danielsson Ann Kristin, Danielsson Peter Ingemar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Valsringen 13 ligger i et etablert boligområde på Sørumsand i Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med lokale boligveier. Eiendommen har tilgang til servicetilbud, dagligvarehandel og øvrige sentrumsfunksjoner på Sørumsand. Fra Sørumsand er det kollektivforbindelser videre mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Området har også tilgang til skoler, barnehager og ulike fritidstilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomten er svakt skrående.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Opplysninger gitt av eier

Ifølge eier er veggen mellom kjøkken og stue fjernet. I forbindelse med arbeidene ble undergulvet skiftet, det ble etablert varmefolie og lagt nytt gulv, samt montert ny kjøkkeninnredning. Stue, kjøkken og gang i 1. etasje er overflateoppusset.

Bad i 1. etasje er fra 2022. Tidligere separat toalett og bad er slått sammen. Bad i kjeller er fra 2020. Det foreligger ferdigattest for dagens bruk av kjelleren.

Varmepumpe ble montert i 2021/2022. Det er montert screens på vinduene i stuen, markisene er skiftet og det er etablert elbillader. Gårdsplassen er asfaltert. Overflater i kjelleren, med unntak av vaskerommet, er malt.

Oppvarming av boligen

Oppvarming av boligen med varmepumpe, vedovn. Det er elektriske panelovner og elektriske varmekabler. Det er elektriske varmekabler på begge badene.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur av leca.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med pappshingel.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.11.2026		Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	11.11.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	11.11.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier	11.11.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.11.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ann Kristin Bakke	9578-5999-4-1872231	2026-11-15 15:39:44
Peter Ingemar Danielsson	9578-5998-4-773620	2026-11-15 15:42:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. nov. 2026

Oppdragsnummer
60-0460/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Valsringen 13, 1920 SØRUMSAND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Ann Kristin Danielsson, Peter Ingemar Danielsson

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 94274753
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller og 1. etasje er helrenovert av Maler Martin AS. I forbindelse med renoveringen ble det etablert nye rør-i-rør-systemer og inspeksjonsluker, lagt ny membran og fliser samt malt tak. Badene fikk nye servantskap, dusjhjørner med tilhørende sluk, vegghengte toaletter og badekar.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved helrenovering av badene i kjeller og 1. etasje ble membran/tettesjikt og sluk fornyet. Membranarbeidet ble utført av Membran Teknikk. Det ble også etablert nye rør-i-rør med inspeksjonsluker. Øvrig arbeid ble utført av Maler Martin AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Utfører har ikke bilder.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført flere arbeider på det elektriske anlegget, blant annet lagt varmefolie, montert nye sikringer i forbindelse med kjøkken, installert elbillader og nye stikkontakter innendørs. I forbindelse med renovering av badene er det også utført nytt elektrisk arbeid. Arbeidene er utført av Linje Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegget i forbindelse med helrenovering av badene, blant annet nye rør-i-rør med inspeksjonsluker. Det er også montert automatisk vannmåler og ekspansjonstank.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt endringer på boligen og eiendommen. Det er satt inn større vinduer i kjeller, og bruksendringen av kjelleren er godkjent. Fremsiden av huset er også asfaltert, utført av Kolby Maskin.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank, sentralfyr eller ventilasjon

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Måles ikke i dette området

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er en av flere som ble vannskader og rehabilitert i 2017/2018. Årstall er noe usikkert

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Bruksendringssøknad av kjeller Prisantydning Salgsoppgave

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på eiendommen

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0460/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Peter Ingemar Danielsson	**2026-11-15**	**Ann Kristin Bakke**	**2026-11-15**

Identifikasjon

bankID Peter Ingemar Danielsson

Identifikasjon

bankID Ann Kristin Bakke

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Valsringen 13
Postnr	1920
Sted	Sørumsand
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	77
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1138153
Dato	28.05.2020



Innmeldt av	Jan Håvard Smeby

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Valsringen 13
Postnr/Sted: 1920 Sørumsand
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.05.2020 20:15:01
Energimerkenummer: A2020-1138153
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jan Håvard Smeby

Gnr: 231
Bnr: 77
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Tomt nr. 79, Valsfeltet, 1920 Sørumsand			31/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig m/carport	1.2.78	29.3.78	88/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Davidsen		1920 Sørumsand		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"	"	"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bjørn Graatrud, Mathiesen-Eidsvold Værk, 2073 Bøn				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:

Planering samt tilfylling veranda gjenstår.
Leca grunnmur delvis ferdig pusset utvendig over terreng.
Carport ikke montert.

Kjeller:

Vegger til vaskerom ikke ferdigstilt.
Lecavegger ikke ferdig behandlet.
Drager (stål) ikke ferdig behandlet.
Golv ikke ferdig behandlet.
Innsetting av dører gjenstår.

Våtrom 1. etg.:

Tilførsel av luft for w.c. = 60 cm2
" " " " bad = 100 cm2

Arbeidet må være utført innen: 1.7.79.

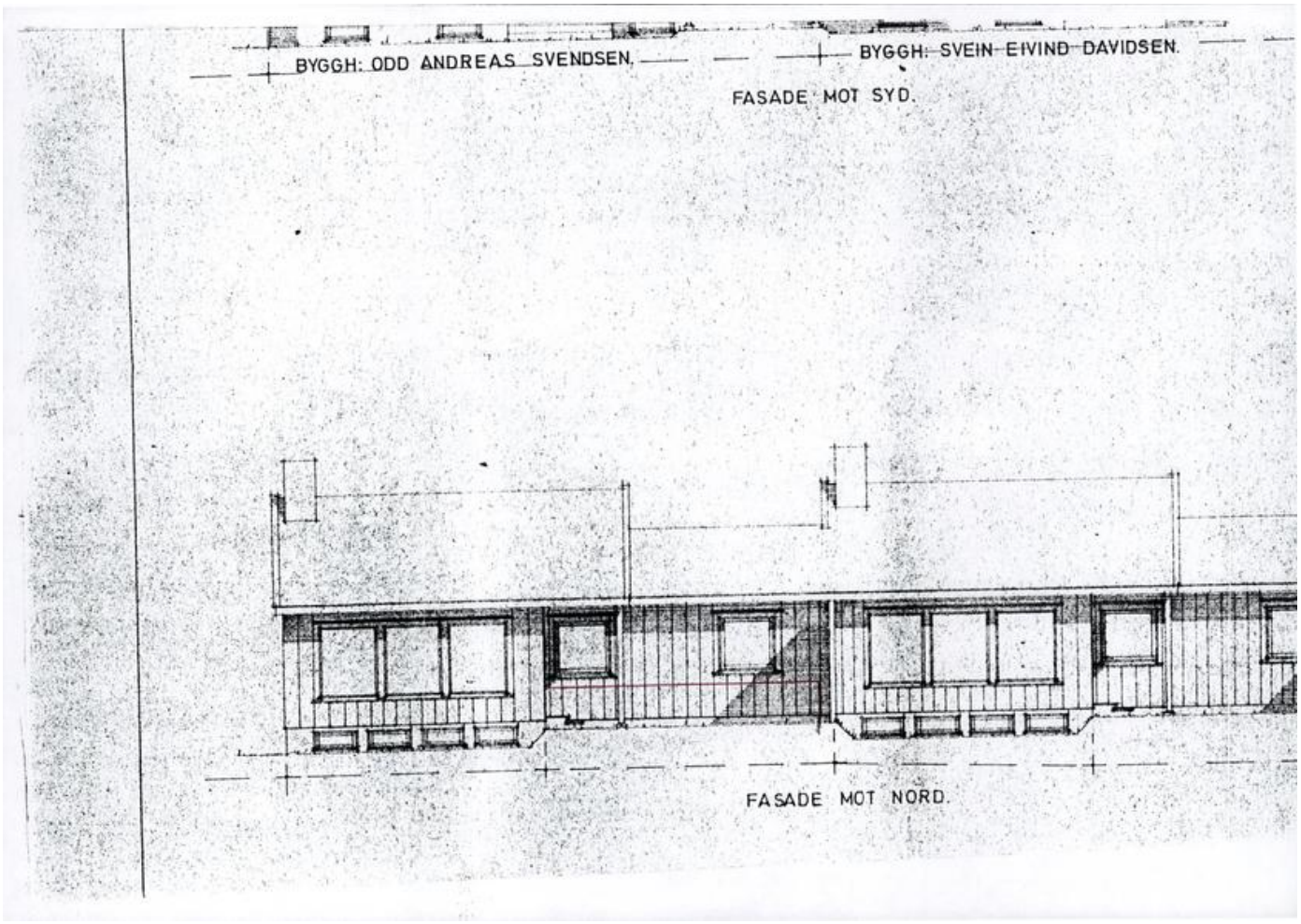
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

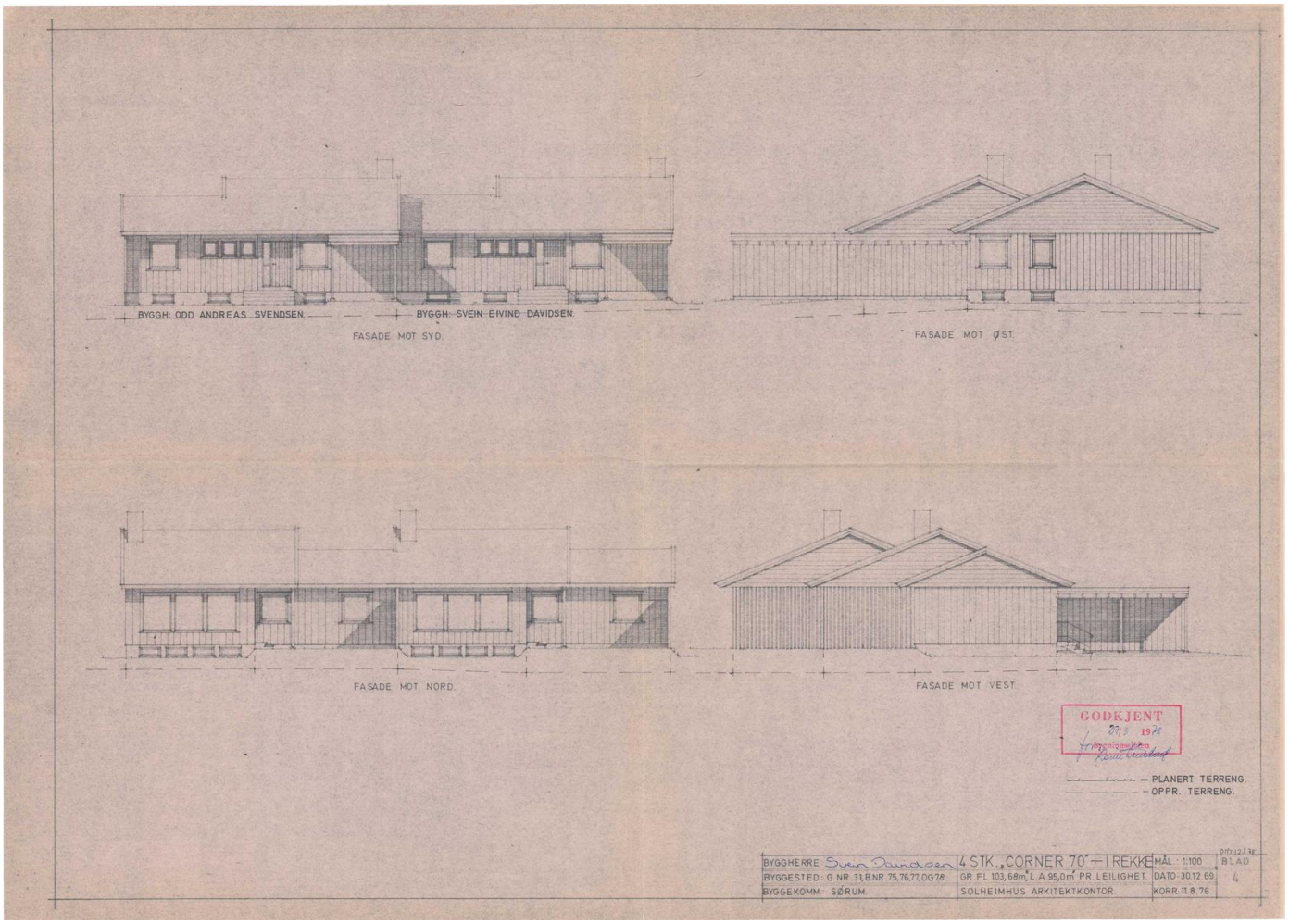
Sted og dato		Stempel	
Sørumsand,	14.12.78.	Sørum Kommune Bygningssjefen	Underskrift

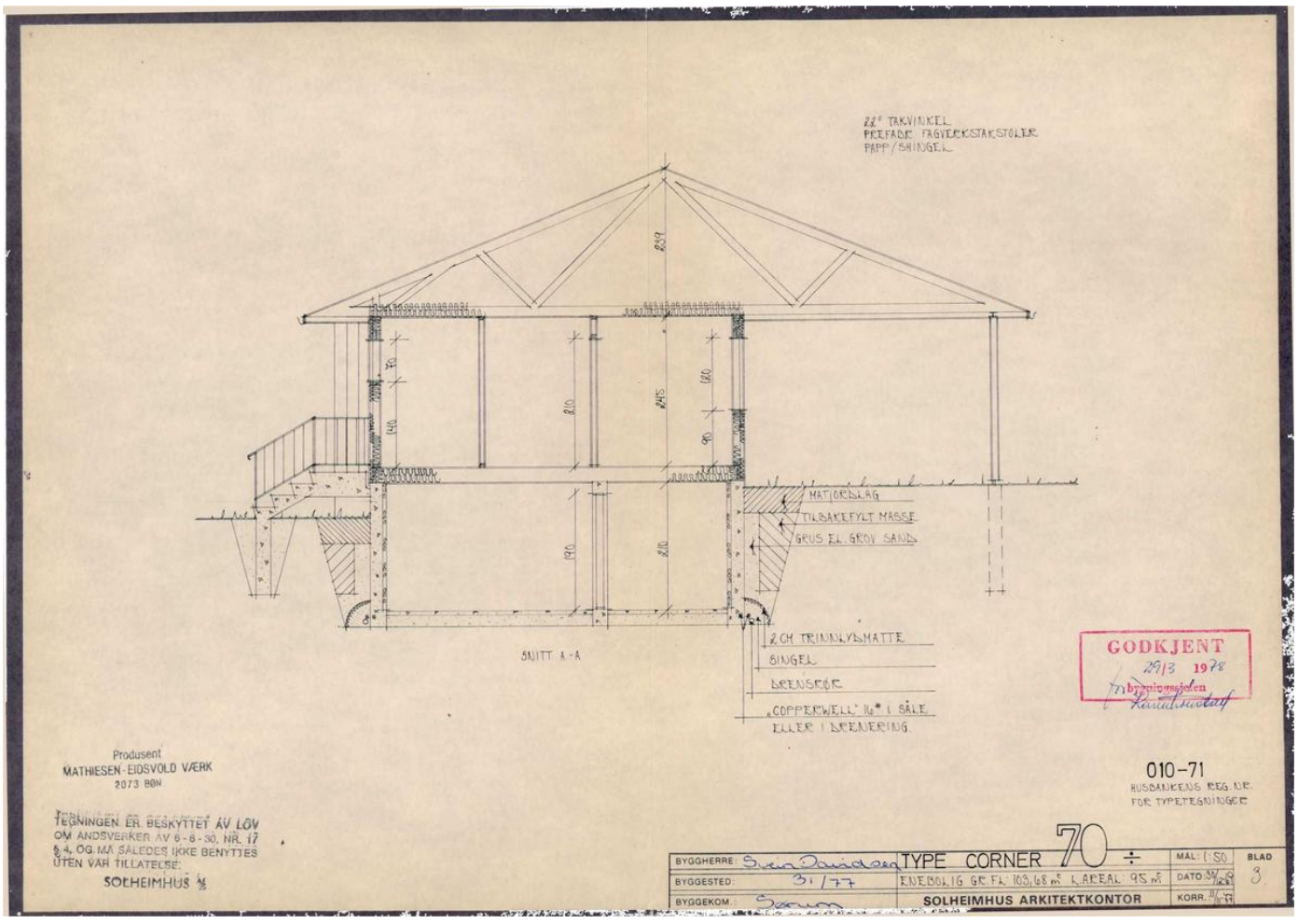
Sendes til

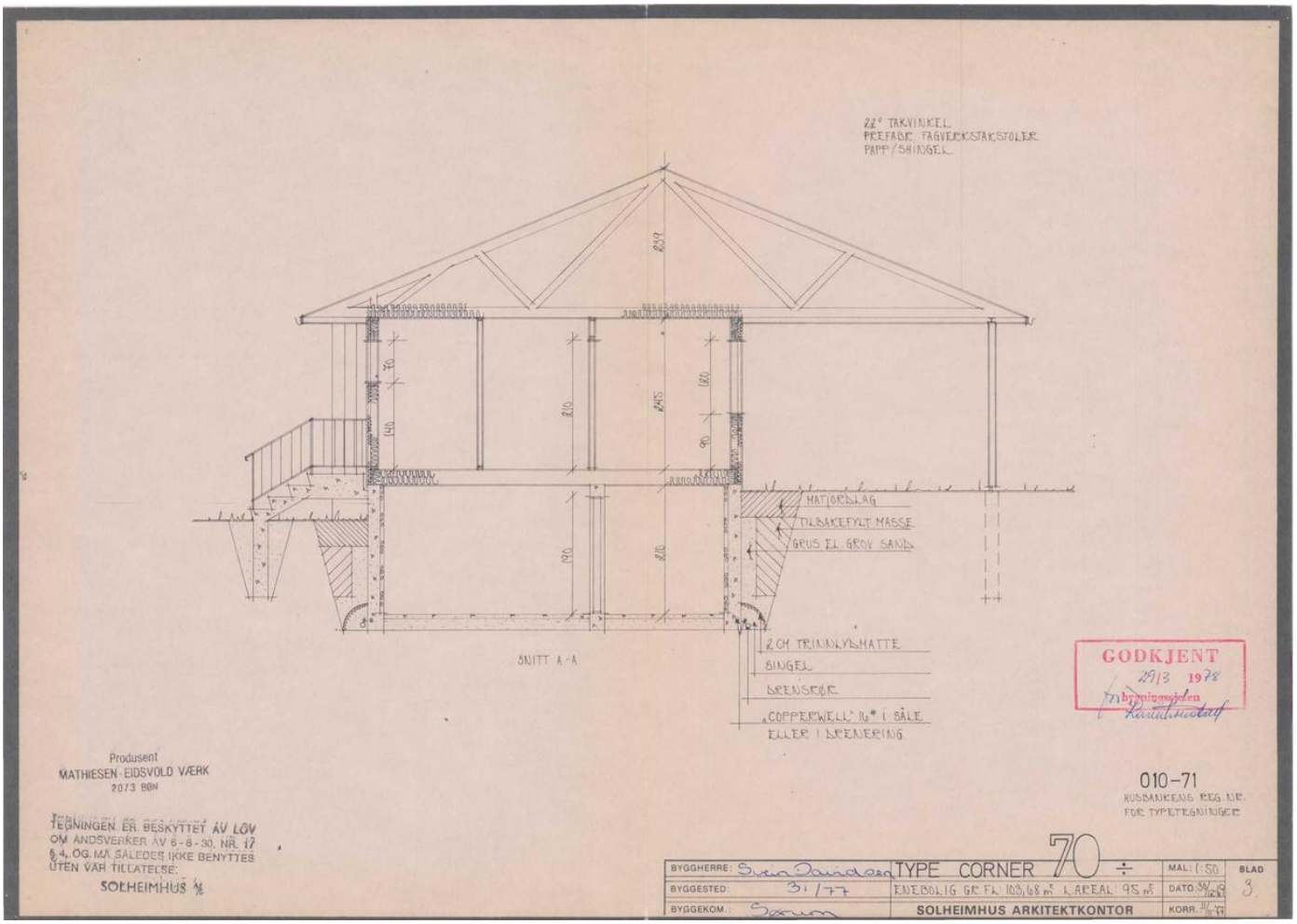
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetilsynsmyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


BYGGH: ODD ANDREAS SVENDSEN.
BYGGH: SVEIN EIVIND DAVIDSEN.
FASADE MOT SYD.
FASADE MOT NORD.


BYGGH: ODD ANDREAS SVENDSEN
BYGGH: SVEIN EIVIND DAVIDSEN
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
GODKJENT
29/3 1978
for byggningssjefen
PLANERT TERRENG.
OPPR. TERRENG.
BYGGHERRE: Svein Davidsen
4 STK. „CORNER 70" – I REKKE
MÅL: 1:100
BYGGESTED: G NR. 31, BNR. 75,76,77,0G78
GR. FL. 103,68m² L. A. 95,0m² PR. LEILIGHET
DATO: 30.12.69
BYGGEKOMM.: SØRUM
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR: 11.8.76
BLAD 4


28° TAKVINKEL
PREFABR. FAGVERKSTAKSTOLER
PAPP/SHINGEL
MATJORDLAG
TILBAKEFYLT MASSE
GRUS EL. GROV SAND
SNITT A-A
2 CH TRINNLYDMATTE
SHINGEL
BRENSEÅR
„COPPERWELL" 16" I SÅLE
ELLER I BRENNERING
GODKJENT
29/3 1978
for byggningssjefen
Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 BØN
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE:
SOLHEIMHUS
010-71
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER
BYGGHERRE: Svein Davidsen
TYPE CORNER 70
MÅL: 1:50
BYGGESTED: 31/77
ENEBOLIG GR. FL. 103,68 m² L. AREAL 95 m²
DATO: 30/12-69
BYGGEKOM.: Sørum
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.
BLAD 3

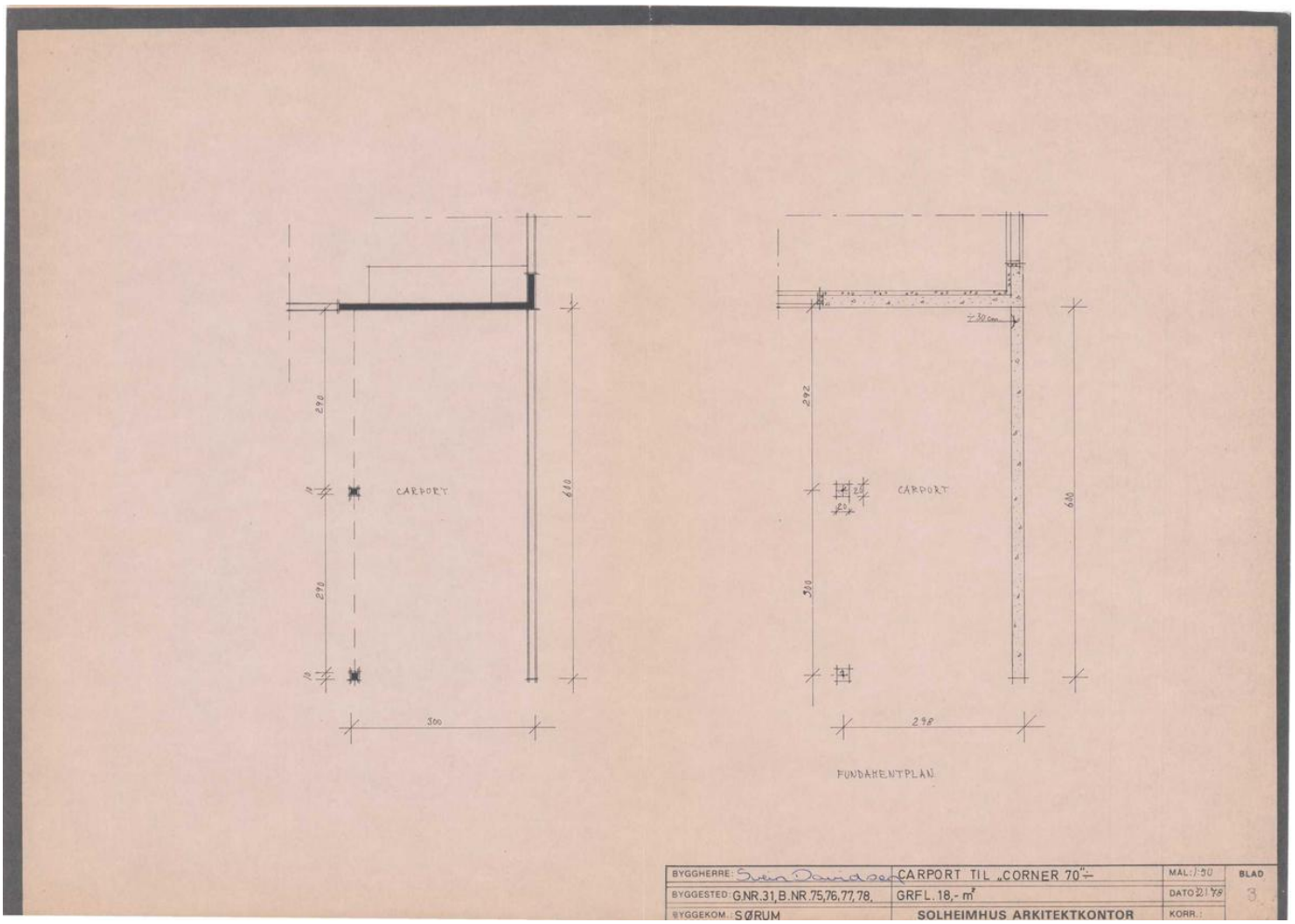


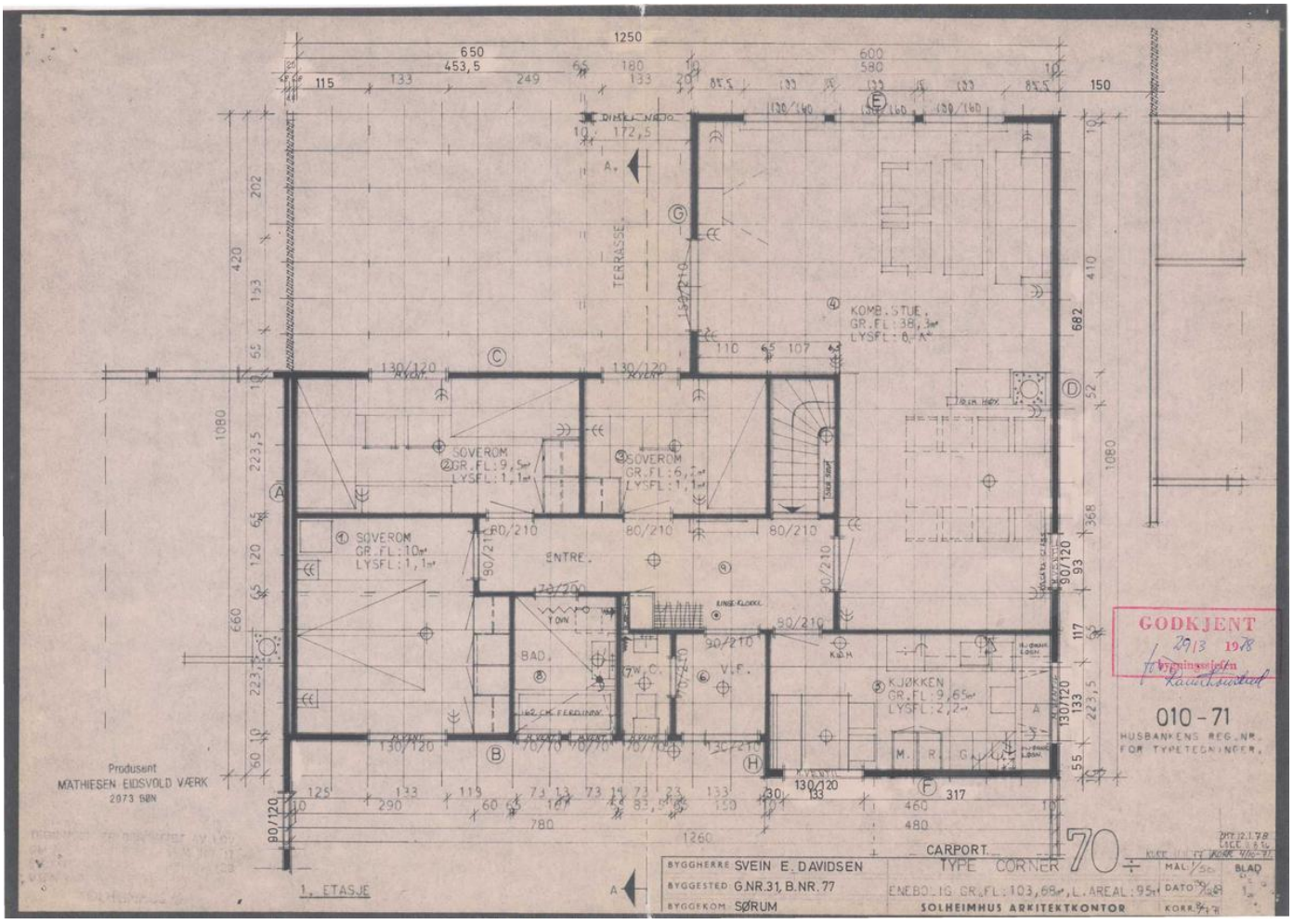
Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 BØN

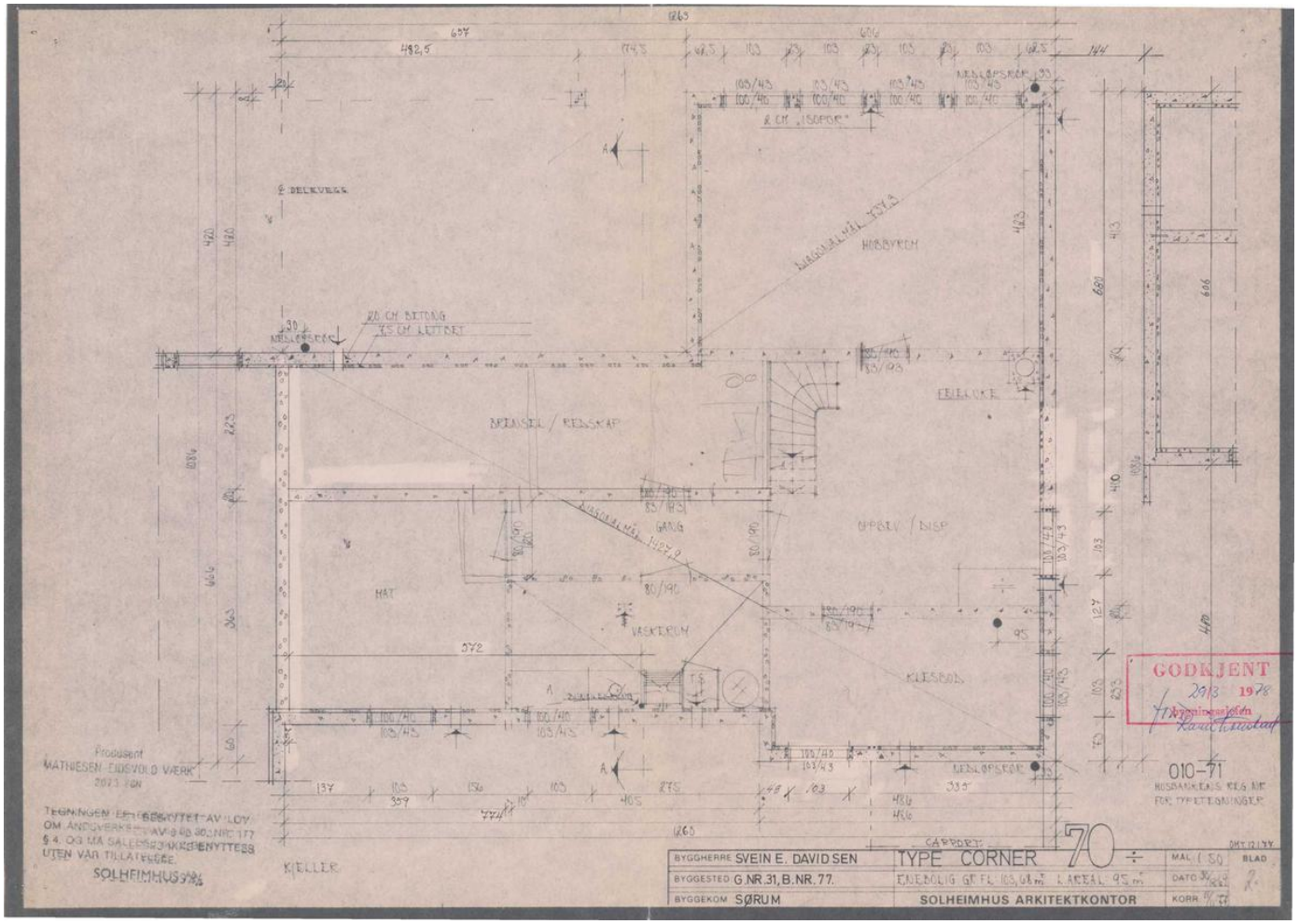
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-8-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE:
SOLHEIMHUS A/S

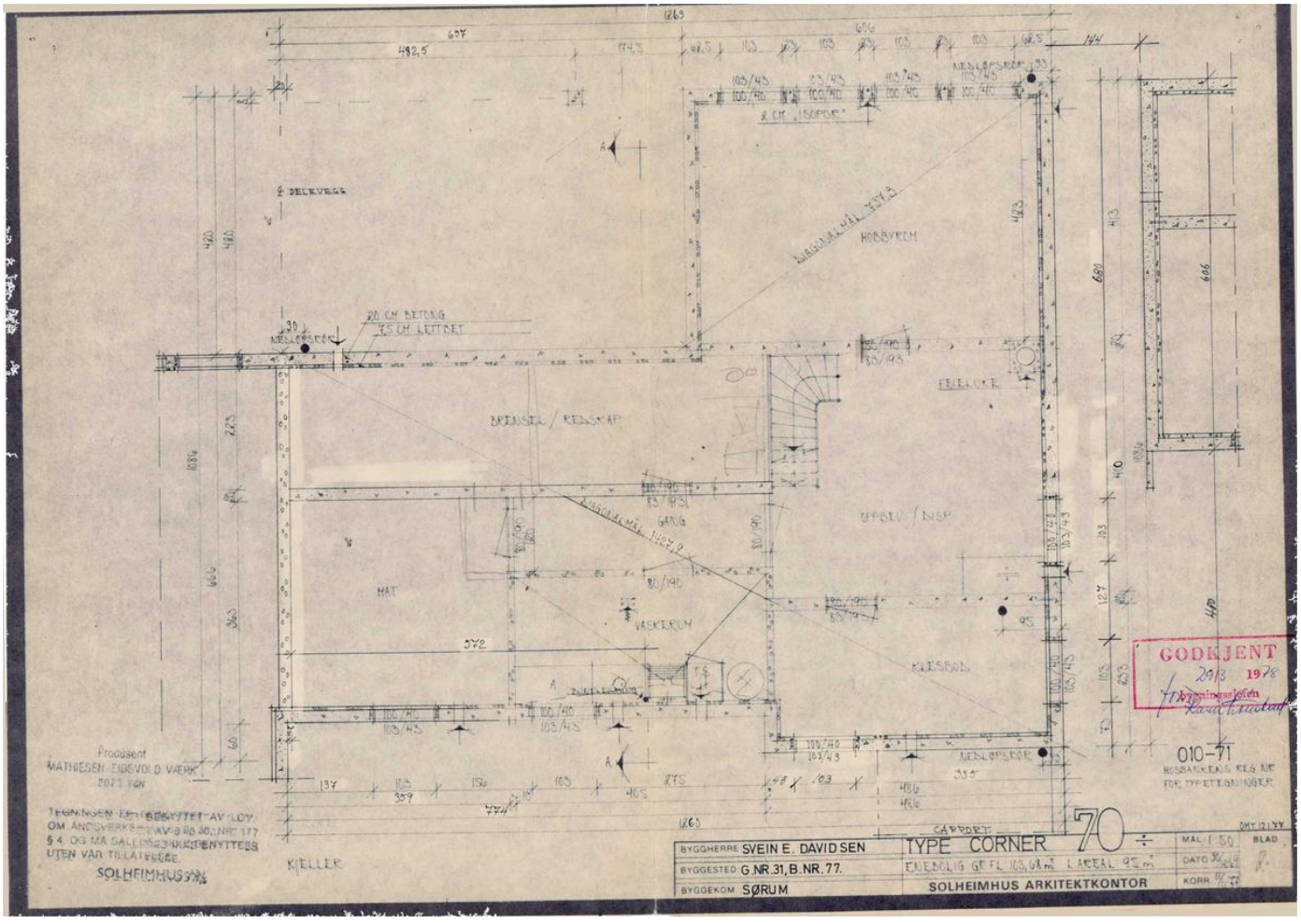
010-71
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

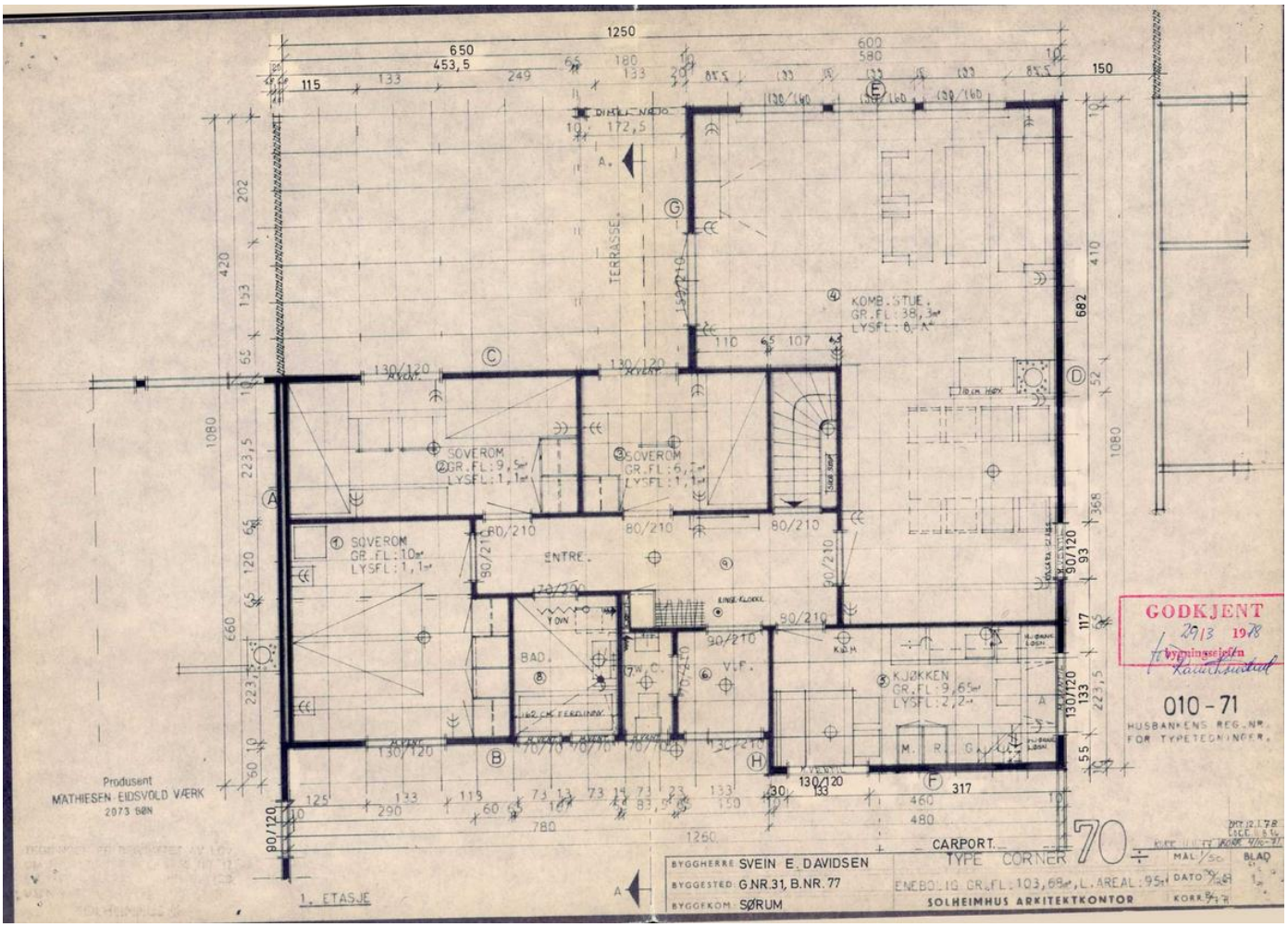
BYGGHERRE: Svein Davidsen	TYPE CORNER 70 ÷		MÅL: 1:50	BLAD 3.
BYGGESTED: 31/77	ENEBOLIG GR.FL. 103,68 m² BRUKSAREAL 95 m²		DATO: 30/6 78	
BYGGEKOM.: Sarpsborg	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR		KORR. 11/10 78	

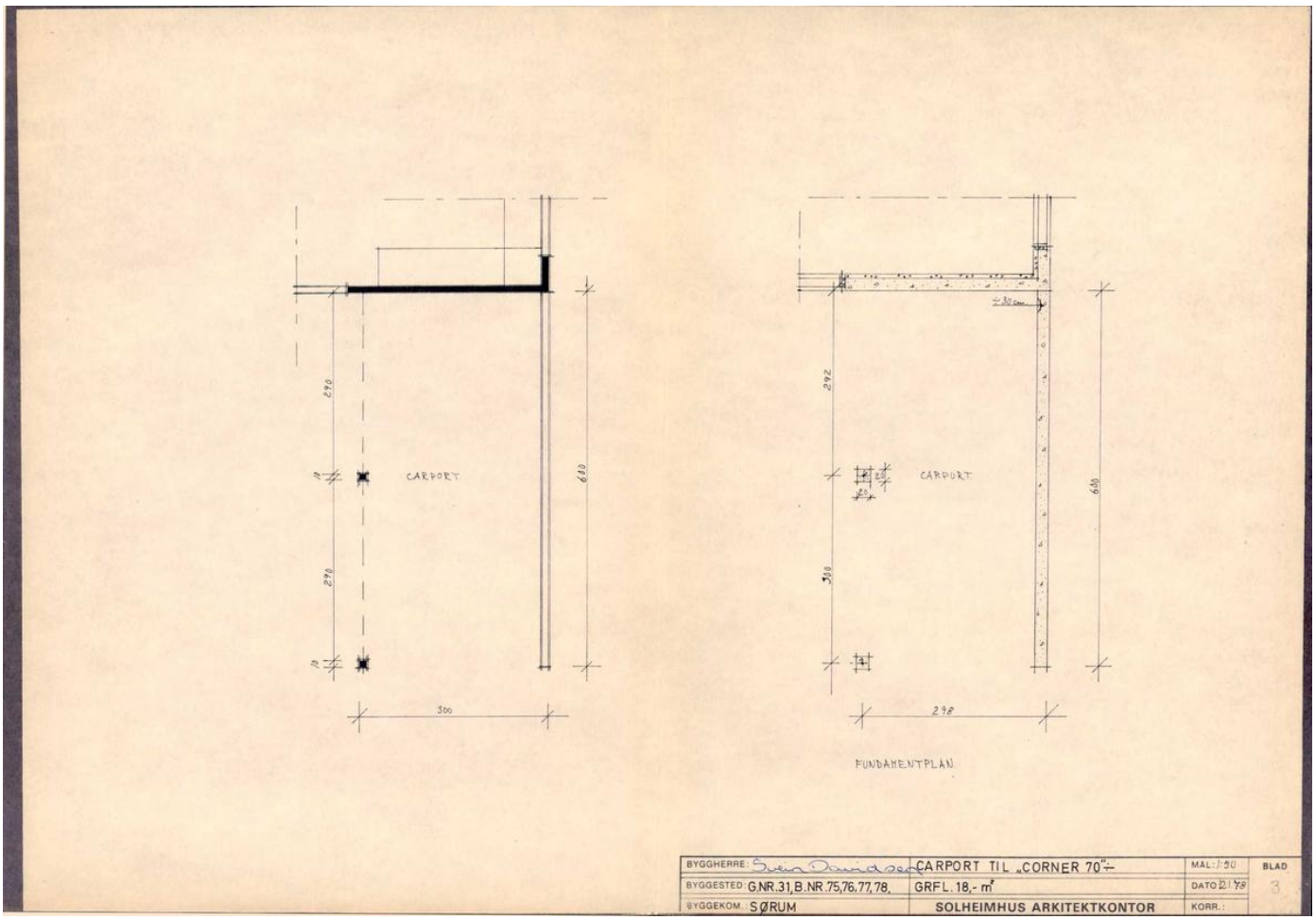

CARPORT
CARPORT
FUNDAMENTPLAN
BYGGHERRE: Svein Davidsen
BYGGESTED: G.NR.31, B.NR.75,76,77,78,
BYGGEKOM.: SØRUM
CARPORT TIL „CORNER 70"÷
GRFL. 18,- m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 21.7.78
KORR.:
BLAD 3


TERRASSE
KOMB. STUE.
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE.
BAD.
KJØKKEN
1. ETASJE
CARPORT
Produsent
MATHIESEN EIDSVOLD VÆRK
2073 BØN
GODKJENT
010 - 71
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER.
BYGGHERRE SVEIN E. DAVIDSEN
BYGGESTED G.NR.31, B.NR. 77
BYGGEKOM. SØRUM
TYPE CORNER 70 ÷
ENEBOLIG GR.FL: 103,68 m², L.AREAL: 95 m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 21.7.78
BLAD 2

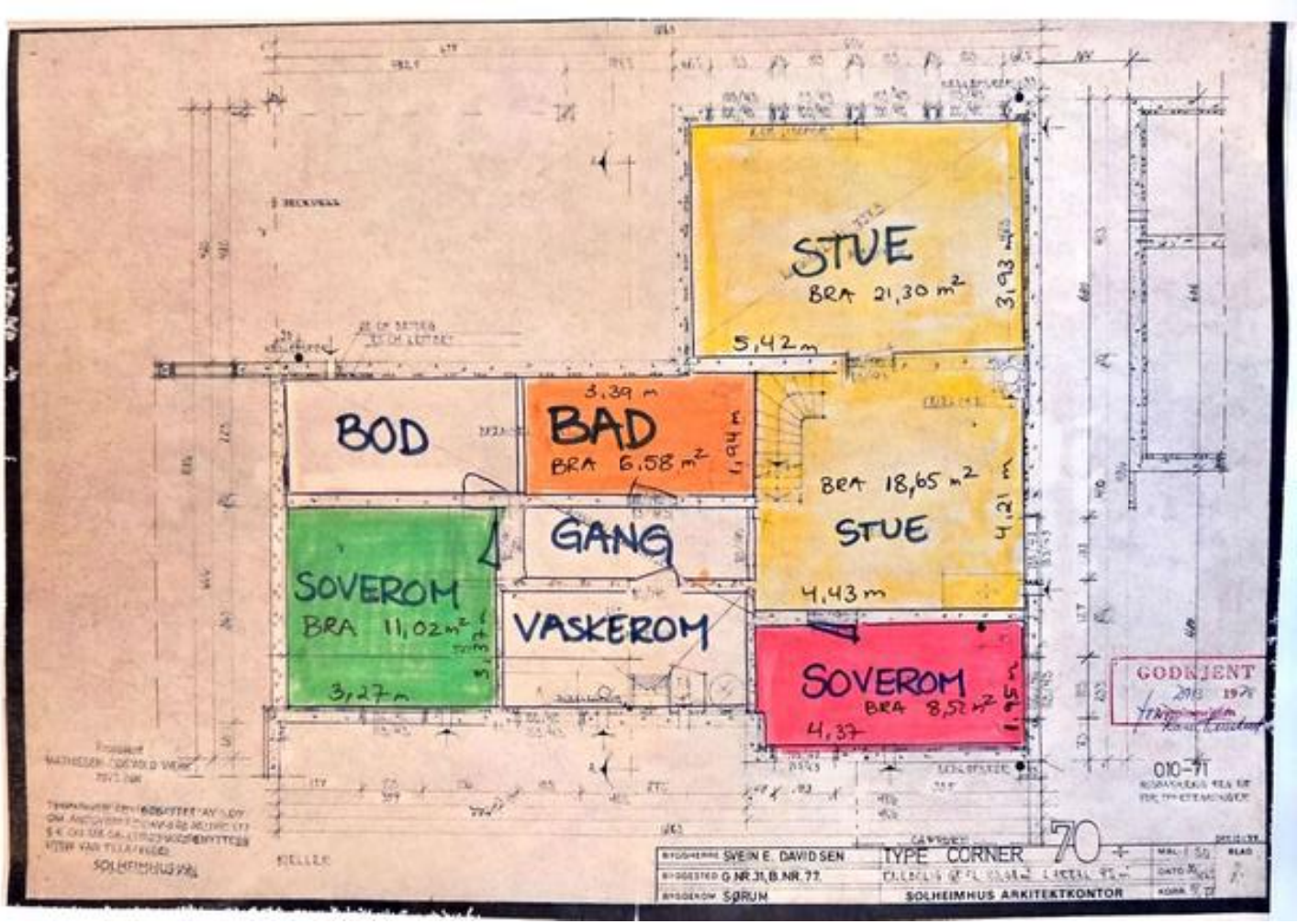

20 CM BETONG
15 CM LETTBET
HOBBYROM
BRENSEL / REDSKAP
GANG
VASKEROM
KJELLER
GODKJENT
28/3 1978
010-71
BYGGHERRE SVEIN E. DAVIDSEN
TYPE CORNER 70
BYGGESTED G.NR.31, B.NR.77.
BYGGEKOM SØRUM
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR


20 CM BETONG
15 CM LETTBET
HOBBYROM
BRENSEL / REDSKAP
GANG
VASKEROM
KJELLER
GODKJENT
28/3 1978
010-71
BYGGHERRE SVEIN E. DAVIDSEN
TYPE CORNER 70
BYGGESTED G.NR.31, B.NR.77.
BYGGEKOM SØRUM
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

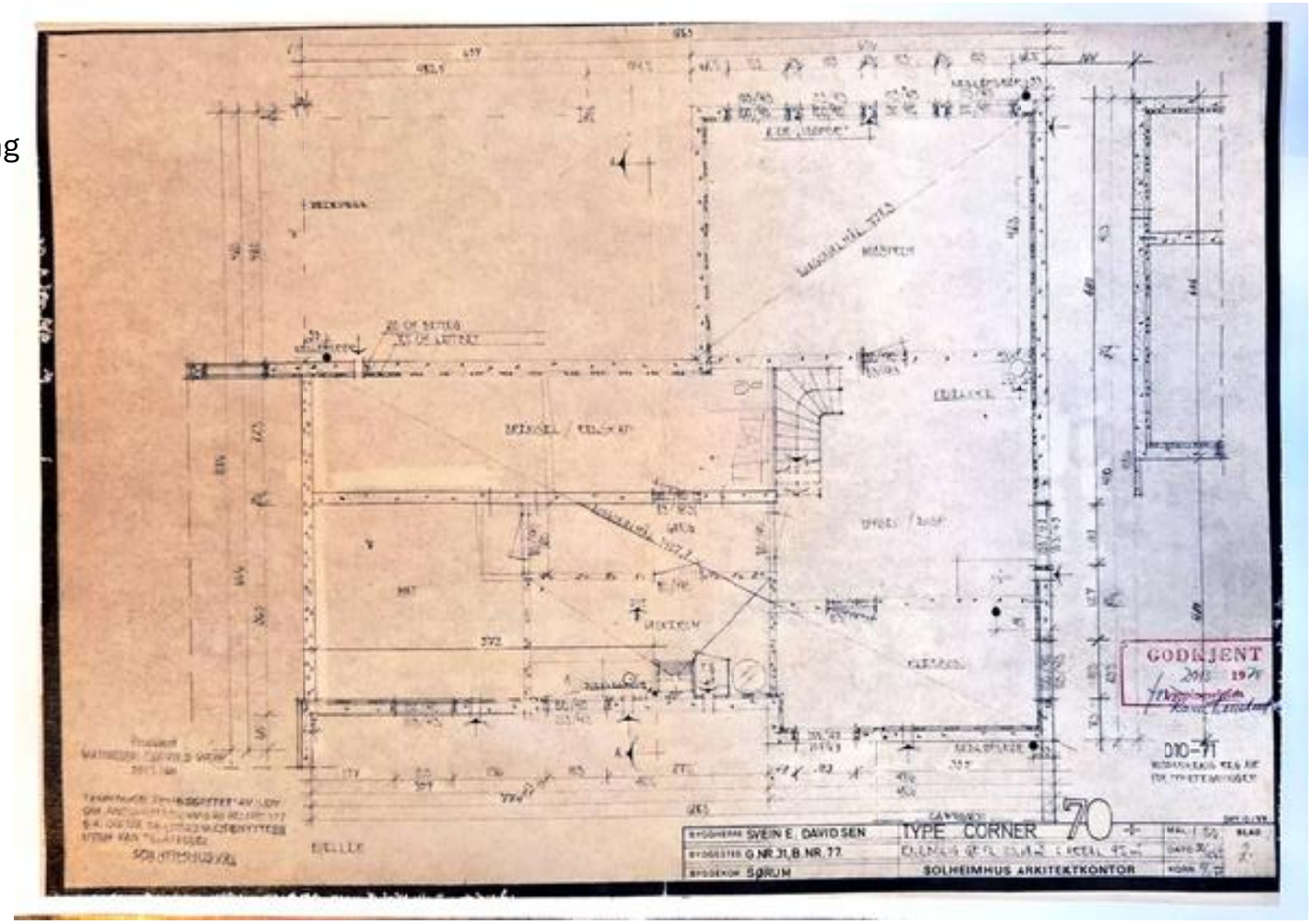

1250
650
453,5
115
133
249
600
580
150
TERRASSE
KOMB. STUE.
GR.FL: 38,3m²
LYSFL: 8,4m²
SOVEROM
GR.FL: 9,5m²
LYSFL: 1,1m²
SOVEROM
GR.FL: 6,7m²
LYSFL: 1,1m²
SOVEROM
GR.FL: 10m²
LYSFL: 1,1m²
ENTRE.
BAD.
W.C.
VIF.
KJØKKEN
GR.FL: 9,65m²
LYSFL: 2,2m²
M. R. G.
CARPORT
TYPE CORNER 70
1. ETASJE
BYGGHERRE SVEIN E. DAVIDSEN
BYGGESTED G.NR.31, B.NR. 77
BYGGEKOM. SØRUM
ENEBOLIG GR.FL: 103,69m², L.AREAL: 95,1
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
GODKJENT
29/3 1978
Bygningssjefen
010 - 71
HUSBANKENS REG.NR. FOR TYPETEGNINGER.
Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 SØN

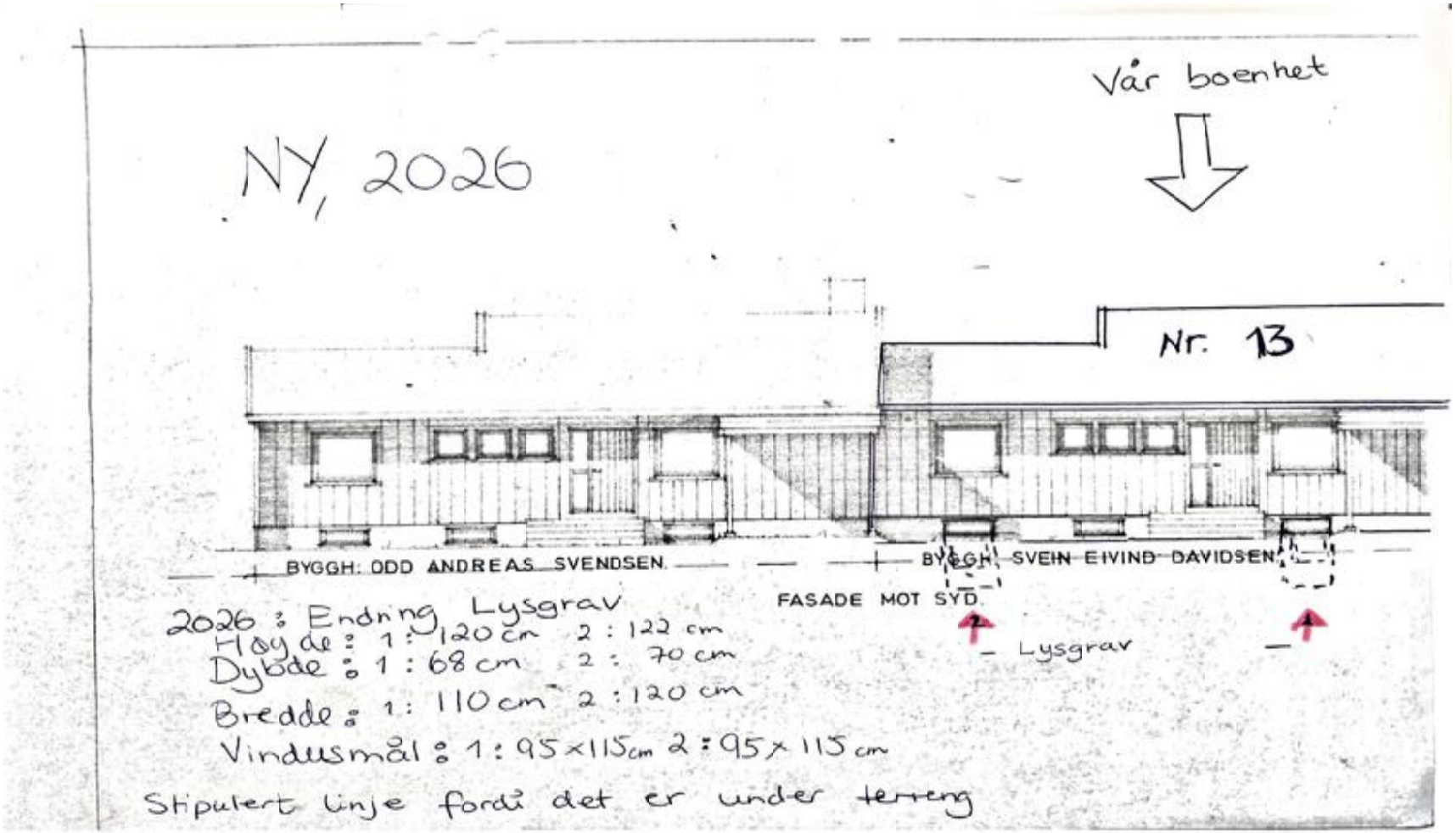

CARPORT
CARPORT
FUNDAMENTPLAN
BYGGHERRE: Svein Davidsen
BYGGESTED G.NR.31, B.NR.75,76,77,78,
BYGGEKOM. SØRUM
CARPORT TIL „CORNER 70"
GRFL. 18,- m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO 12.1.78
BLAD 3
KORR.:

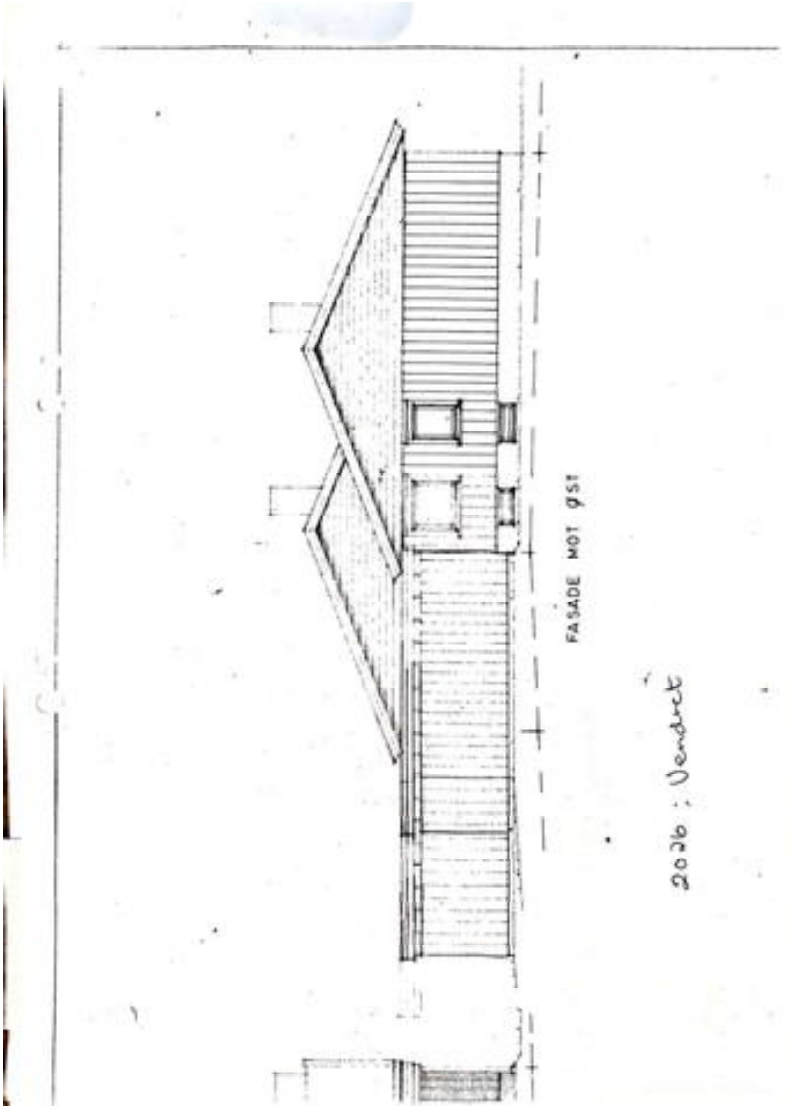
BYGG-26/01919-5
Vedlegg punkt 1
Ny planløsning

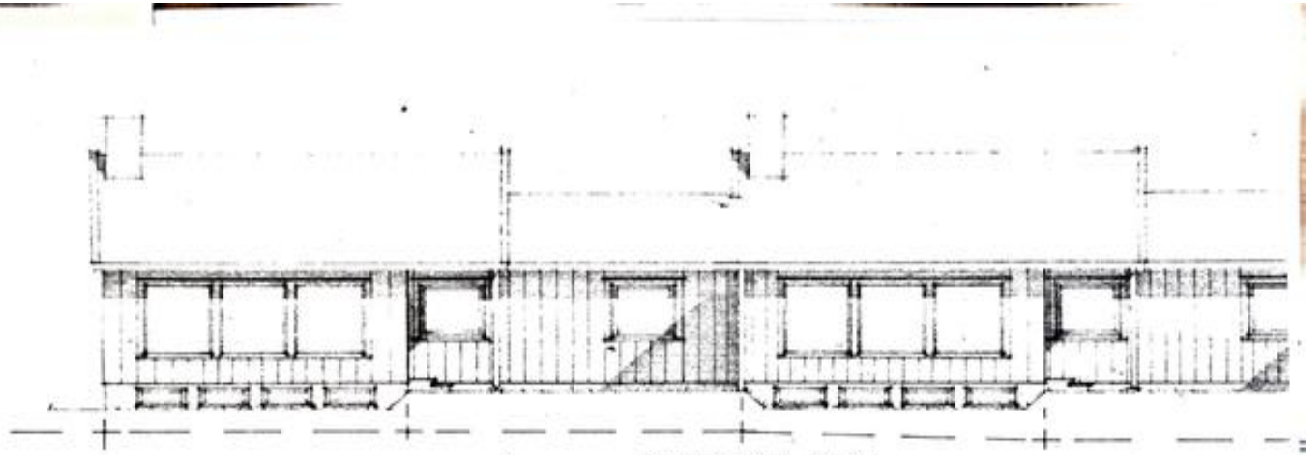


BYGG-26/01919-5
Vedlegg punkt 1
Plantegning før endring




NY, 2026
Vår boenhet
Nr. 13
BYGGH: ODD ANDREAS SVENDSEN
BYGGH: SVEIN EIVIND DAVIDSEN
FASADE MOT SYD.
Lysgrav
2026: Endring Lysgrav
Høyde: 1: 120 cm 2: 122 cm
Dybde: 1: 68 cm 2: 70 cm
Bredde: 1: 110 cm 2: 120 cm
Vindusmål: 1: 95×115 cm 2: 95×115 cm
Stipulert linje fordi det er under terreng


FAÇADE NORD OUEST
2026 : Viaduct



2026 : Vendret



FASADE MOT VEST.

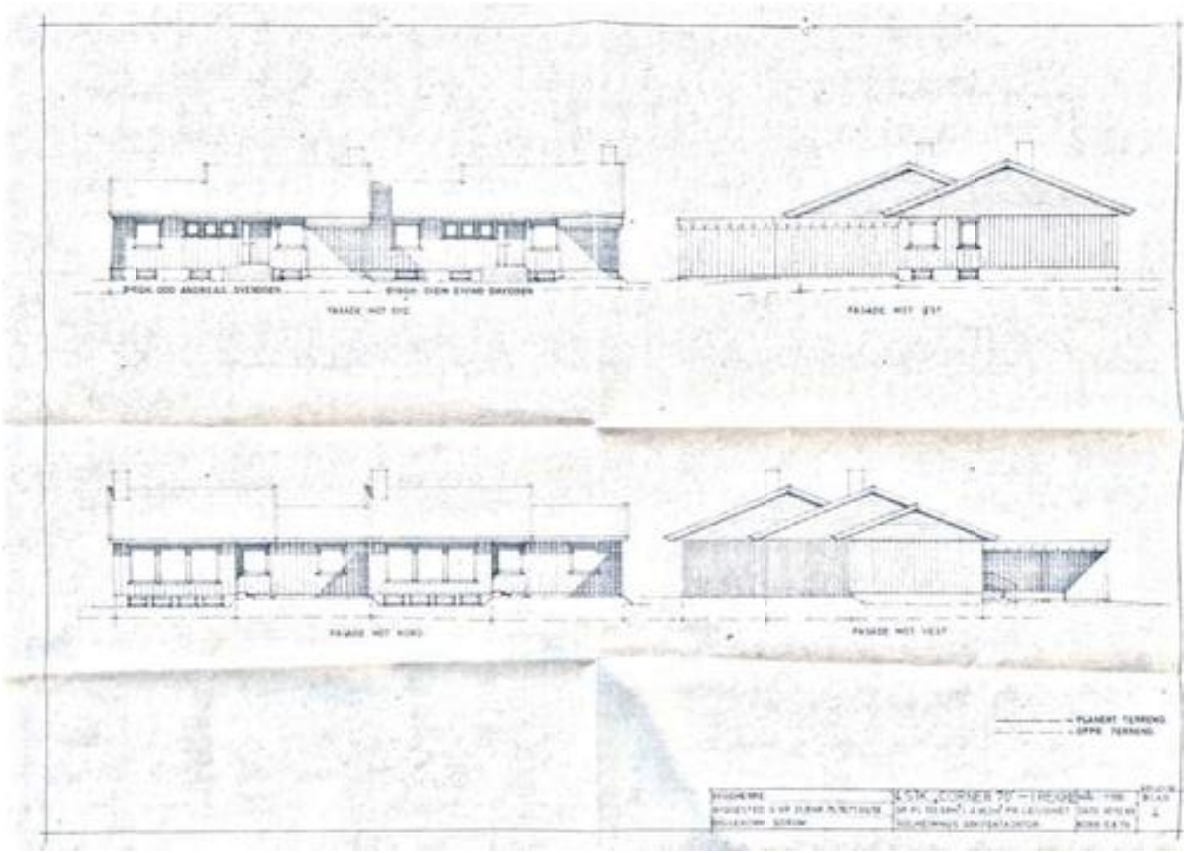
GODKJENT
29/3 1976
Byggesaksavd. Kristinestad

2026 = Vendret

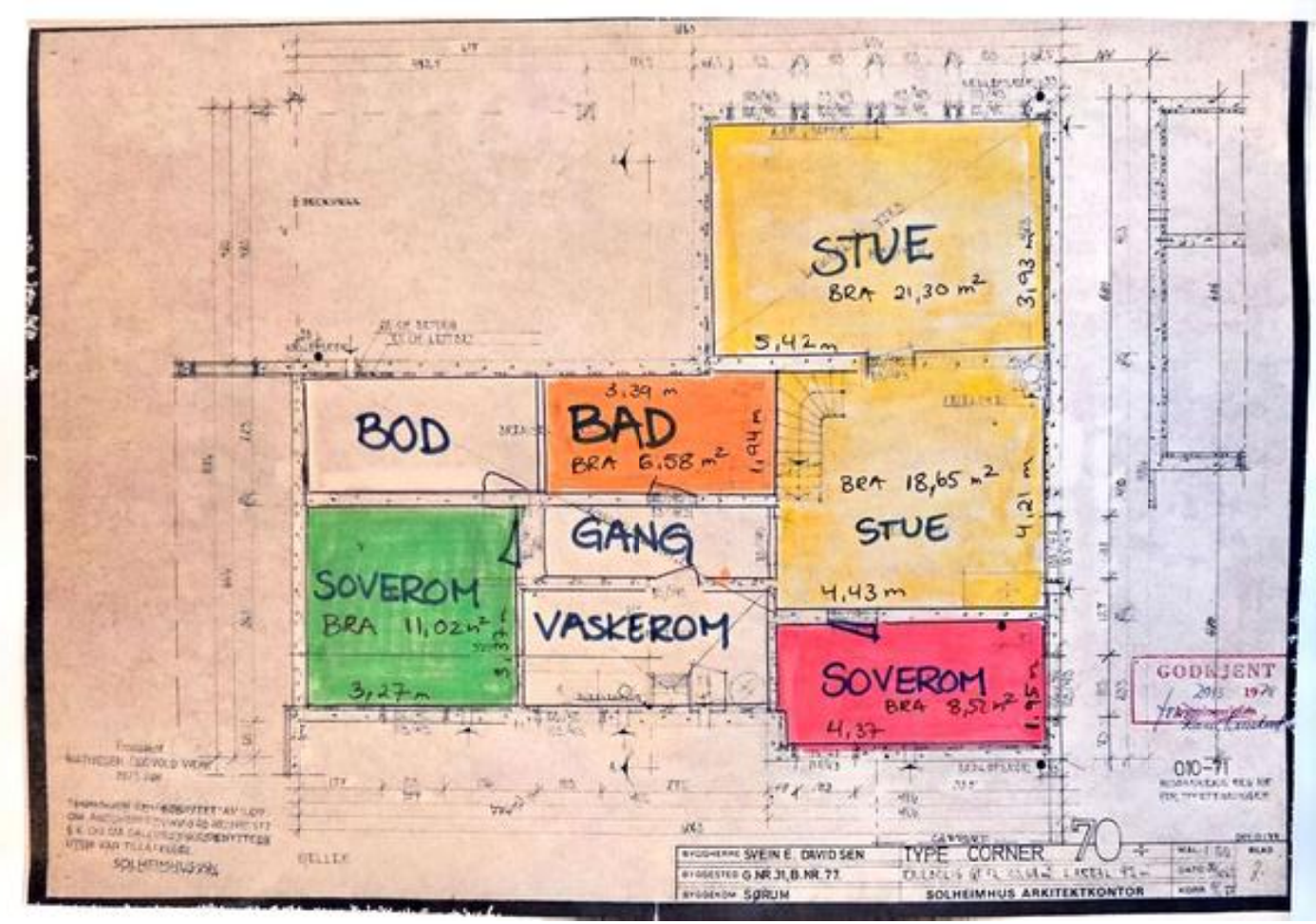
— — — — = PLANERT TERRENG.
— — — — = OPPR. TERRENG.

BYGGHERRE: Sven Svensson	4 STK. CORNER 70 + 1 REKKE	MÅL: 1:100	BLAD
BYGGESTED: G.NR. 31, B.NR. 75, 76, 77 OG 78	GR.FL 103,68m², L.A 95,0m² PR. LEILIGHET	DATO: 30.12.69	4
BYGGEKOMM: SØRUM	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 11.8.76	

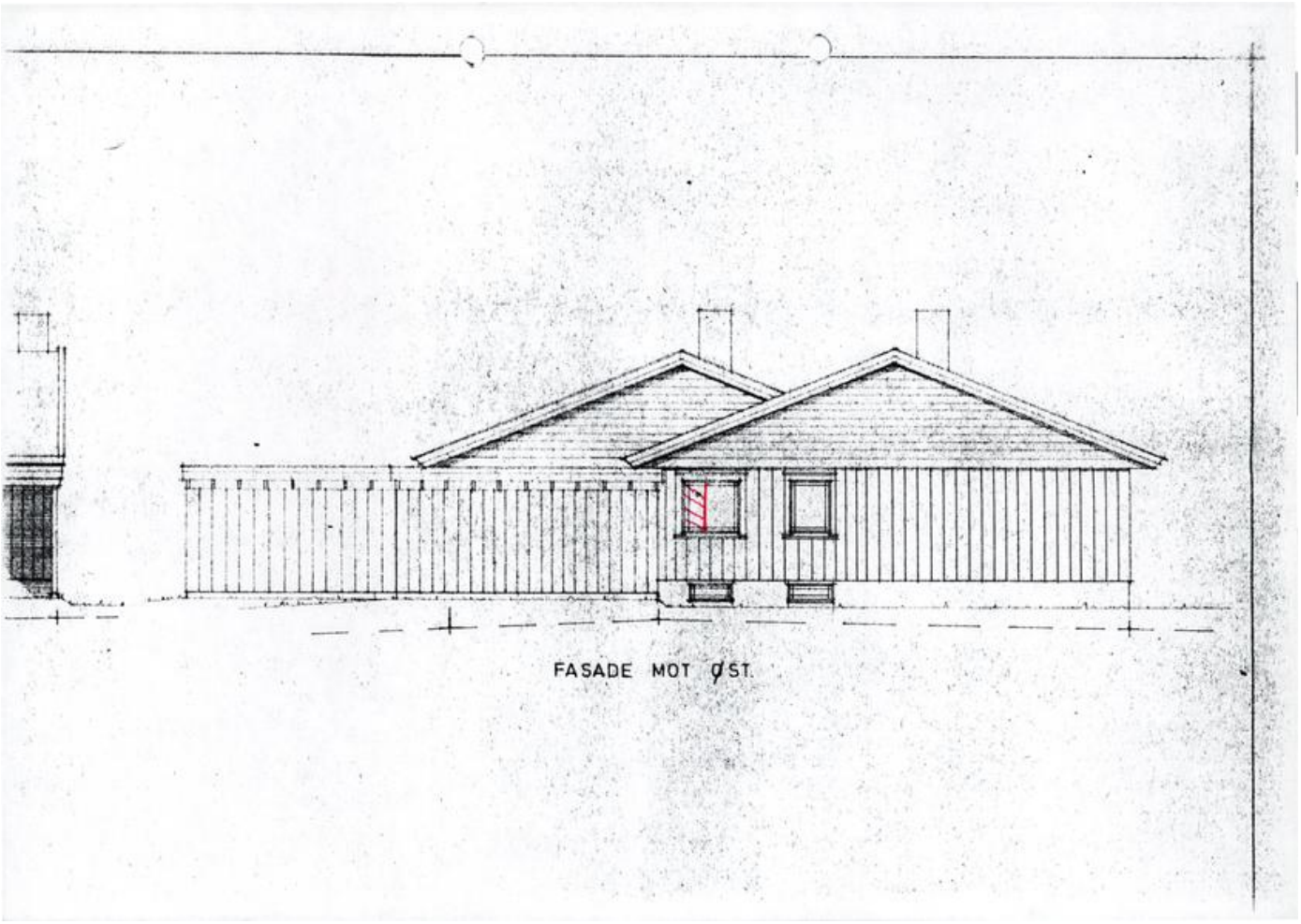
Plantegning opprinnelig før innsetting av lysgrav.

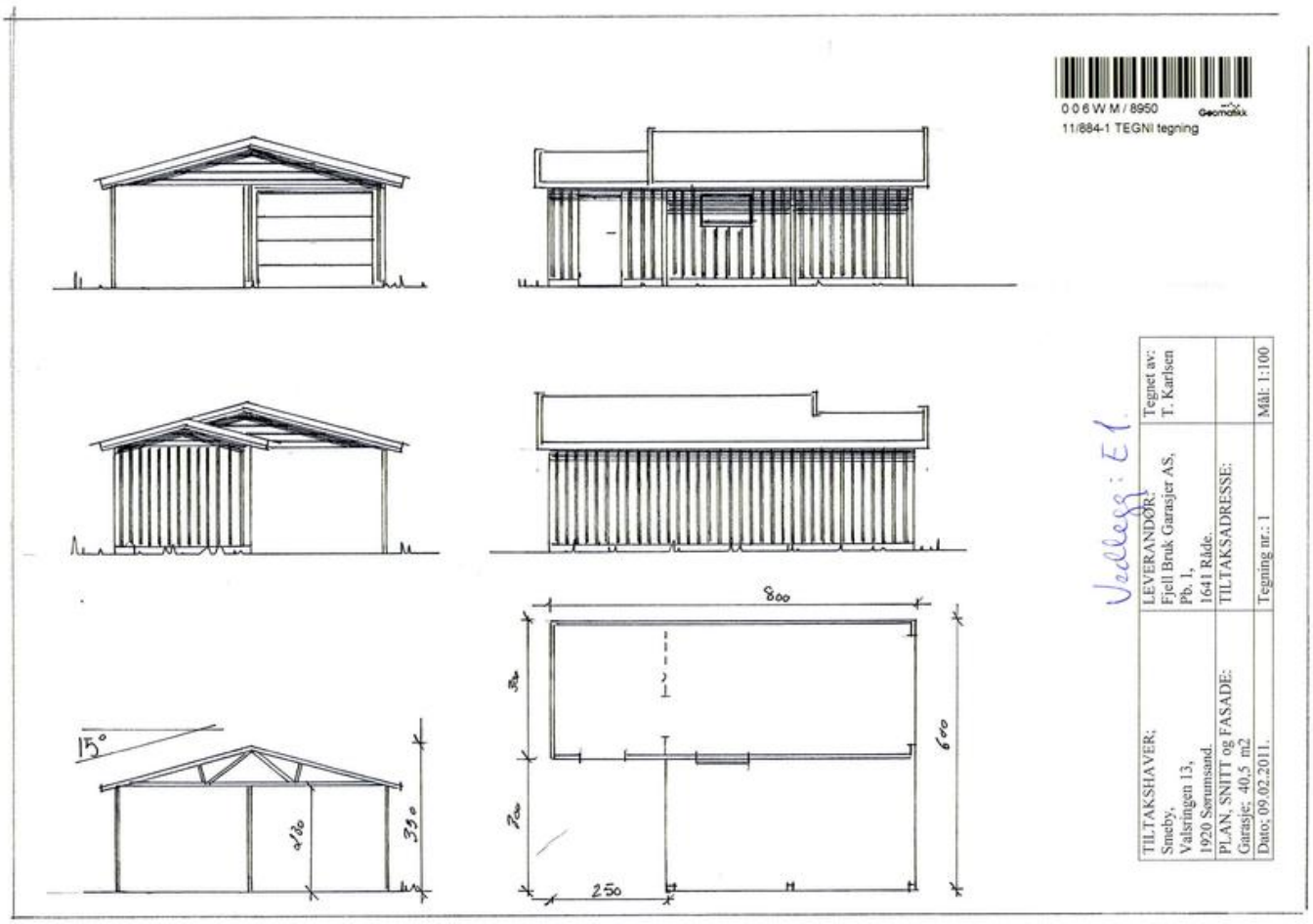


BYGG-26/01919-5
Stue er hensyntatt og legges til bruksendring søknaden etter anbefaling



6653250
6653200
Valsinlaan
231/39
231/58
231/35
231/76
231/77
231/78
231/67
9
11
13
15
17
19
SP 110 P
ML 110 K


FASADE MOT ÖST


0 0 6 W M / 8950
11/884-1 TEGNI tegning
Vedlegg: E1
800
600
250
15°
390
TILTAKSHAVER;
Smeby,
Valsringen 13,
1920 Sørumsand
LEVERANDØR:
Fjell Bruk Garasjer AS,
Pb. 1,
1641 Råde.
Tegnet av:
T. Karlsen
PLAN, SNITT og FASADE:
Garasje: 40,5 m2
TILTAKSADRESSE:
Dato: 09.02.2011.
Tegning nr.: 1
Mål: 1:100

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

Ann Kristin Bakke
Valsringen 13
1920 SØRUMSAND

Vår ref.:
BYGG-21/00747-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.05.2021

231/77/0/0 Valsringen 13, Avslutningsbrev - bytting av kjellervindu

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 231 / 77 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ann Kristin Bakke

Vi har valgt å avslutte denne saksbehandlingsprossessen. Dette på bakgrunn av at det omsøkte tiltaket oppfattes som en fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, og det er dermed unntatt søknadsplikt jfr. pbl § 20-5 f).

Vi gjør samtidig oppmerksom på at en bruksendring fra tillegsdel til hoveddel vil være et søknadspliktig tiltak. Store deler av kjelleretasjen er kun godkjent som tilleggsdel.Vi ber derfor om at det søkes om bruksendring dersom disse rommene nå er innredet for varig opphold.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/00747 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Truls Nicolai Marthiniussen
Avdelingsingeniør
trulsnicolai.marthiniussen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Sørum kommune
Offentligrettslig forvaltning

Jan Håvard Smeby
Valsringen 13
1920 Sørumsand.

/ob 7.4.1998

Sak nr. 61/98

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN G.NR 31 B.NR. 77
(Veranda)
Viser til mottatte melding om mindre byggearbeid på ovennevnte eiendom mottatt her...17.4.1998....
Mindre byggearbeid på boligeiendommer kan jfr. § 86 a, og varige konstruksjoner og anlegg kan jfr. § 84 i plan og bygningsloven utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom naboer er varslet og deretter ikke krever at planen skal legges fram som vanlig byggesak, og arbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.
Det er ikke kommet noen merknader fra naboene, og arbeidet kan igangsettes.

Med hilsen

Ove Bakken
bygningskontr.

Sørum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

Jan Håvard Smeby
Valsringen 13

1920 SØRUMSAND

Dato : 08.07.2011
Saknr. : 11/884-7
Saksbehandler : Mira Joanna Peuru
Arkivkode : 31/77
Deres ref. : /
Gradering :

31/77 MOTTATT FERDIGMELDING

Vi bekrefter å ha mottatt Deres ferdigmelding for garasje i Valsringen 13, behandlet gjennom kommunens vedtak av 29.3.2011.

Meldingen tas til etterretning og saken avsluttes.

Med hilsen

Mira Joanna Peuru
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift.

Sørum kommune
Offentligrettslig forvaltning

Jan Håvard Smeby
Valsringen 13
1920 Sørumsand.

/ob 17.4.1997

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN G.NR 31 B.NR. 77
(Skifting av et vindu)
Viser til mottatte melding om mindre byggearbeid på ovennevnte eiendom mottatt her..26.3.1997....
Mindre byggearbeid på boligeiendommer kan jfr. § 86 a, og varige konstruksjoner og anlegg kan jfr. § 84 i plan og bygningsloven utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom naboer er varslet og deretter ikke krever at planen skal legges fram som vanlig byggesak, og arbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.
Det er ikke kommet noen merknader fra naboene, og arbeidet kan igangsettes.

Med hilsen

Ove Bakken

Ove Bakken
bygningskontr.

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

DANIELSSON ANN KRISTIN
Valsringen 13
1920 SØRUMSAND
DANIELSSON ANN KRISTIN

Vår ref.:
BYGG-26/01919-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.11.2026

231/77, Valsringen 13, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og lysgrav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 231 / 77 / 0 / 0
Tiltakshaver: DANIELSSON ANN KRISTIN

Tiltaket gjelder	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og lysgrav
BRA bruksendring	66,12 m^2
Eksisterende boenheter	1 boenheter
Nye boenheter	0 boenheter

Vedtak

Det gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av lysgrav etter plan og bygningsloven (pbl.) § 20-4 første ledd bokstav a. Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter.

Før du kan ta tiltaket i bruk:

- Må du søke om brukstillatelse/ferdigattest jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må være gitt før du kan ta bruk.
- Er det utført mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må reviderte tegninger («som bygget») også sendes inn for ny godkjennelse.

Gyldighet
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

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

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

Opplysninger om byggesaken:

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 30.08.2026, vurdert som komplett dato 03.11.2026.

Tiltaket gjelder bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel, med etablering av stue, to soverom og bad. Tiltaket medfører ikke etablering av en ny boenhet. I tillegg etableres det to lysgraver.

Plangrunnlag for behandling:

- Kommuneplan Lillestrøm kommune 2023-2035.
- Reguleringsplan/områdeplan for Valtomtene i Sørum herred.

Kommunens vurdering

Estetikk
Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Kulturminne
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Akershus fylkeskommune varsles umiddelbart.

Plassering og høyde
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Det foreligger nabosamtykke fra 231/78 for plassering av tiltak 1,32 meter fra eiendomsgrensen. Lysgravene er begrensede tiltak som i liten grad påvirker bruken av naboeiendommen. Kommunen godkjenner plasseringen jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Geoteknikk
Eiendommen ligger under marine grenser og aktsomhetskart for kvikkleireskred. Tiltaket er å anses som et K0 tiltak, vedlegg 2 i NVEs veileder «1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følges.

Konklusjon
Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området.

Kommunen finner å godkjenne søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Informasjon:

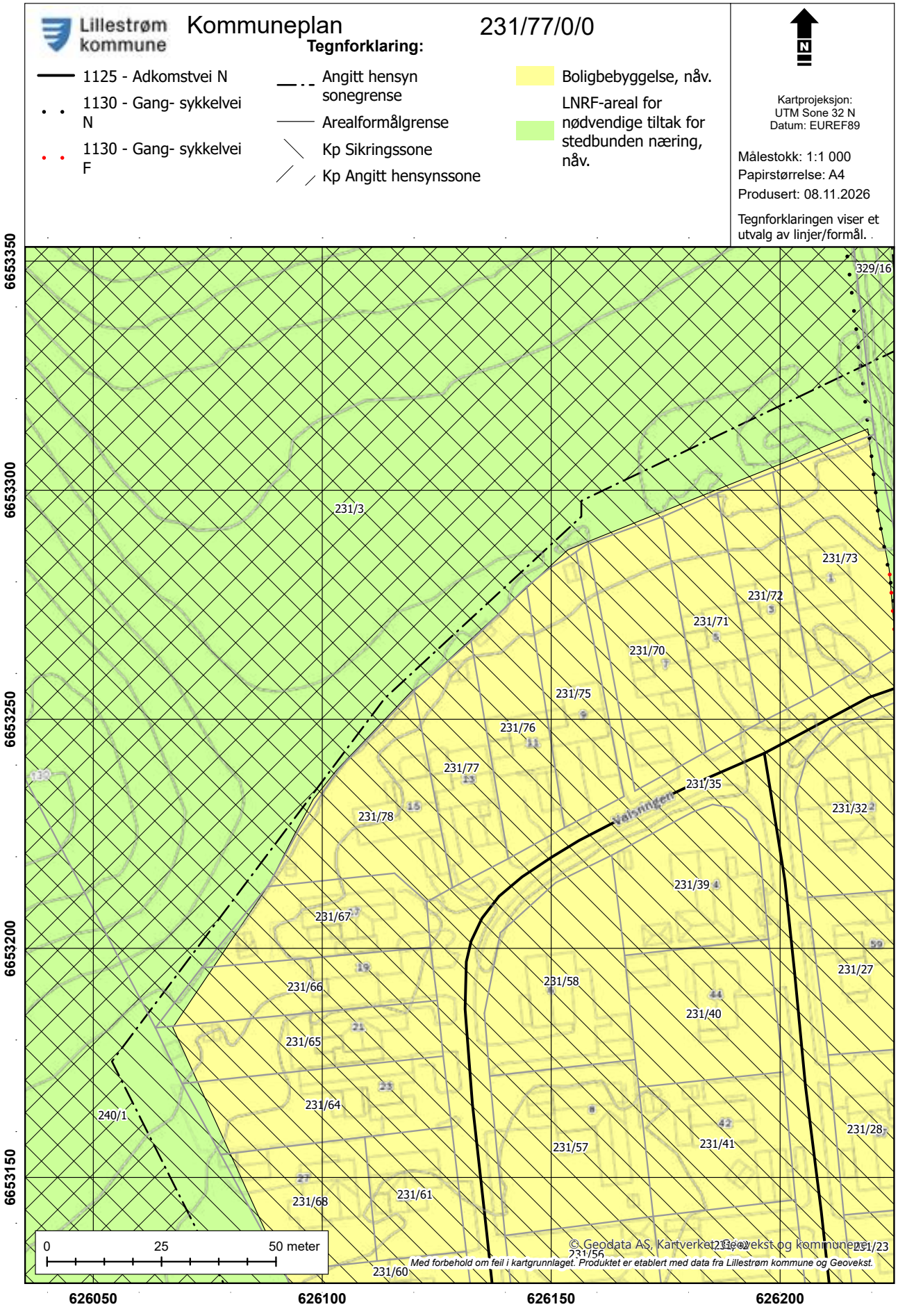
Gebyrer
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Armin Shivania
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
231/77/0/0
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Sikringssone
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
626050
626100
626150
626200
329/16
231/3
231/73
231/72
231/71
231/70
231/75
231/76
231/77
231/35
231/32
231/78
231/39
231/67
231/27
231/58
231/66
231/40
231/65
231/64
240/1
231/28
231/57
231/41
231/68
231/61
231/60
231/23
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 231/77/0/0

Tegnforklaring:

Reguleringsplanomriss

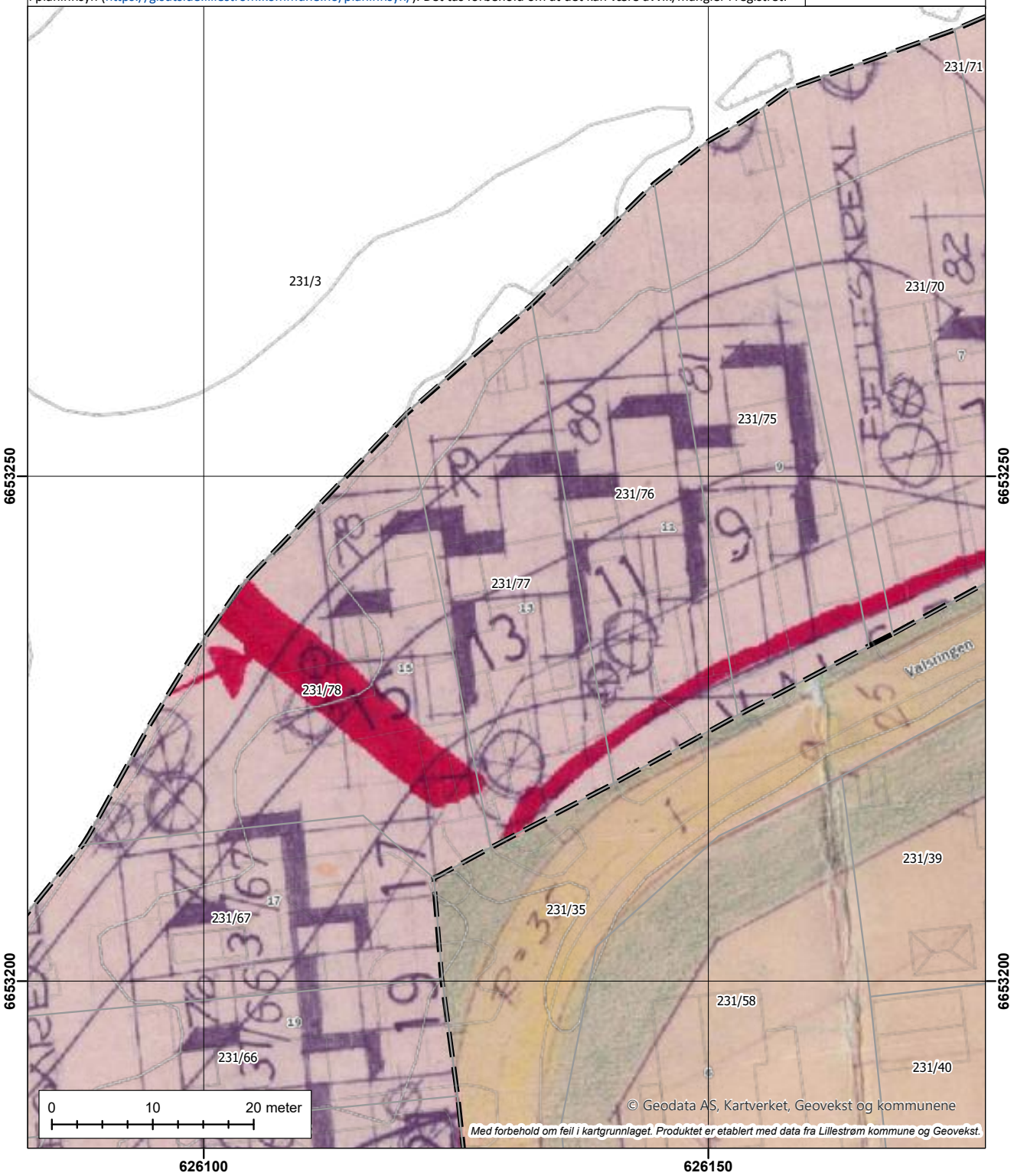
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 231/77/0/0

Tegnforklaring:

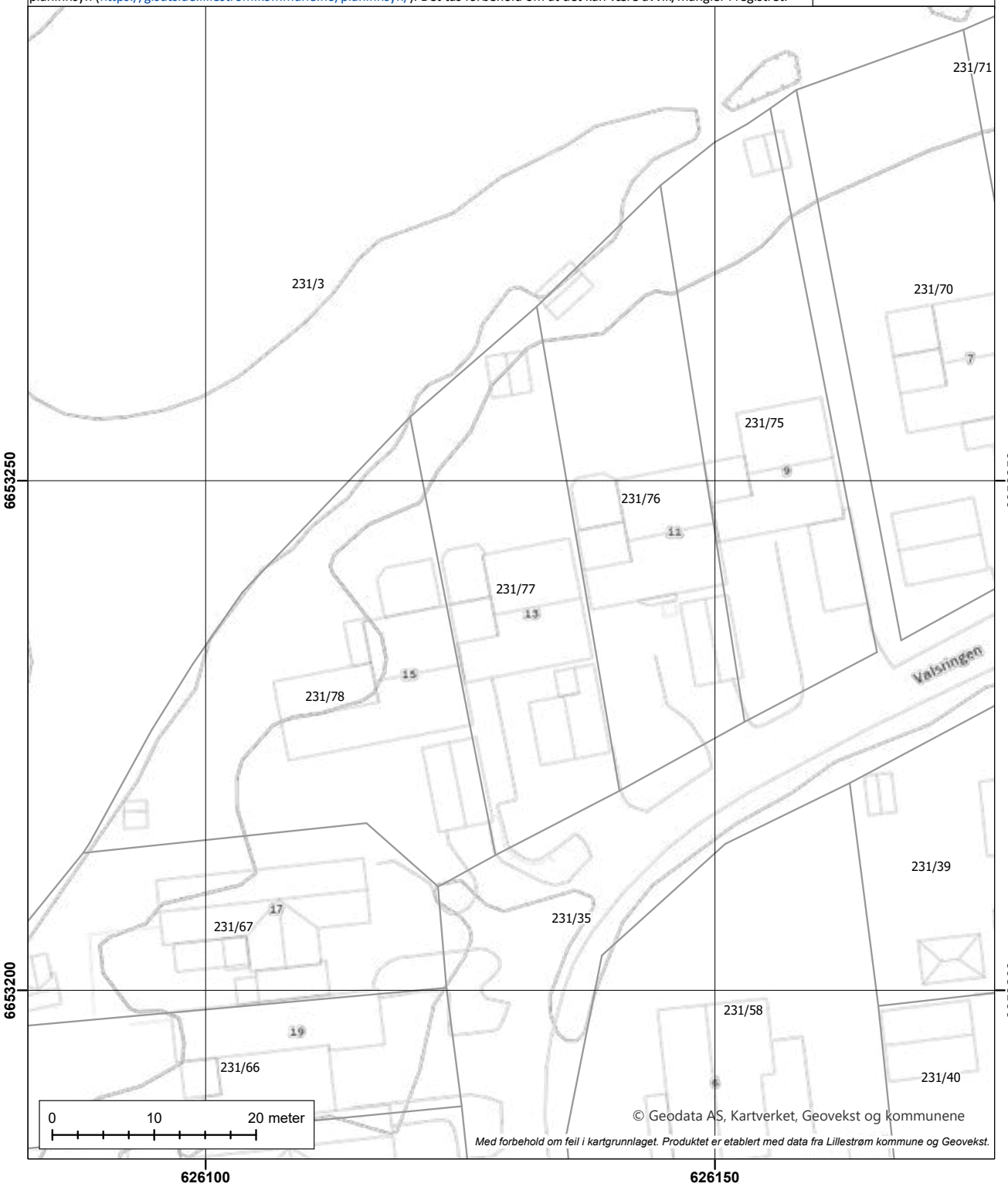
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

231/77/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

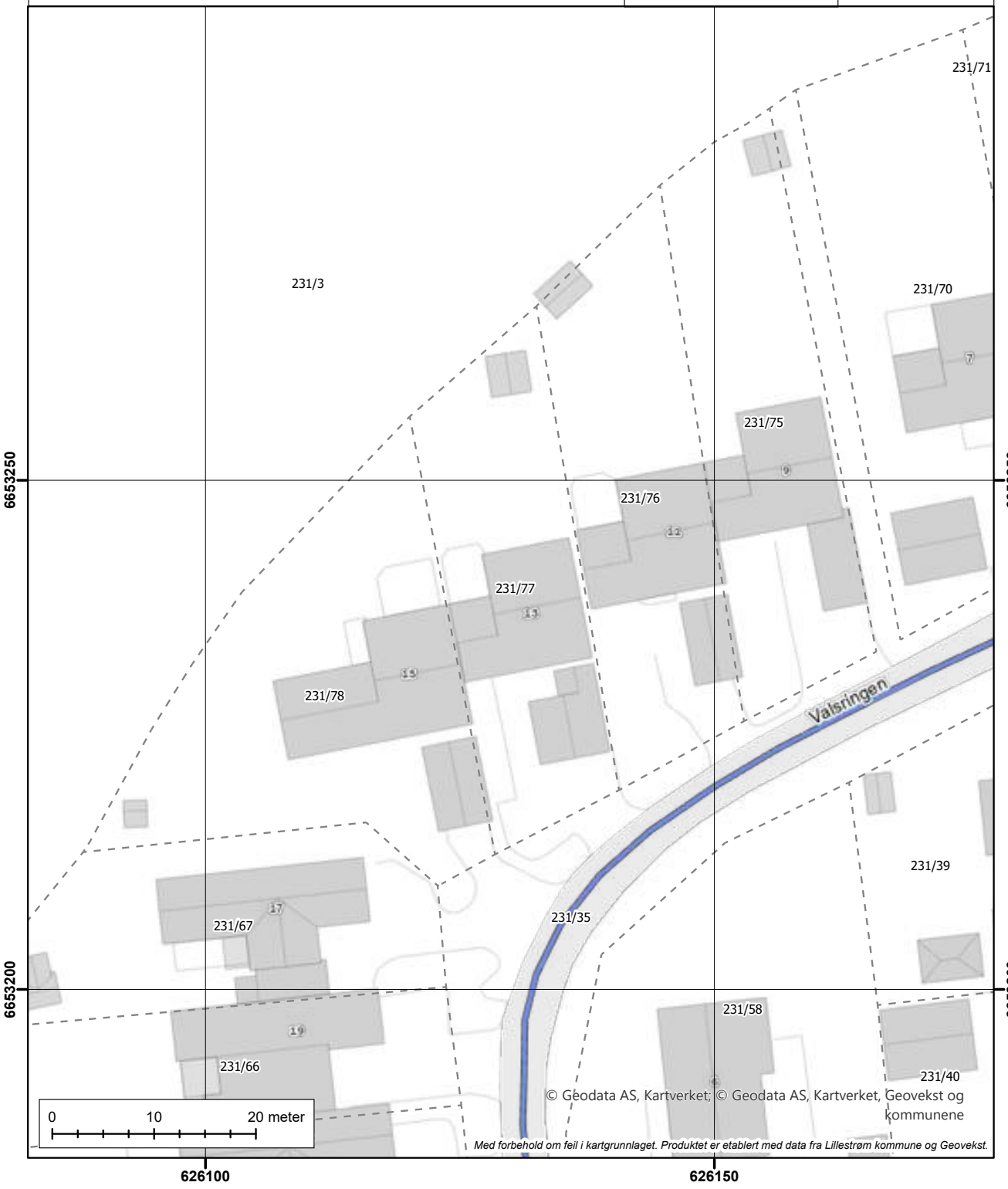
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Reguleringsplanforslag under bakken 231/77/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

231/77/0/0

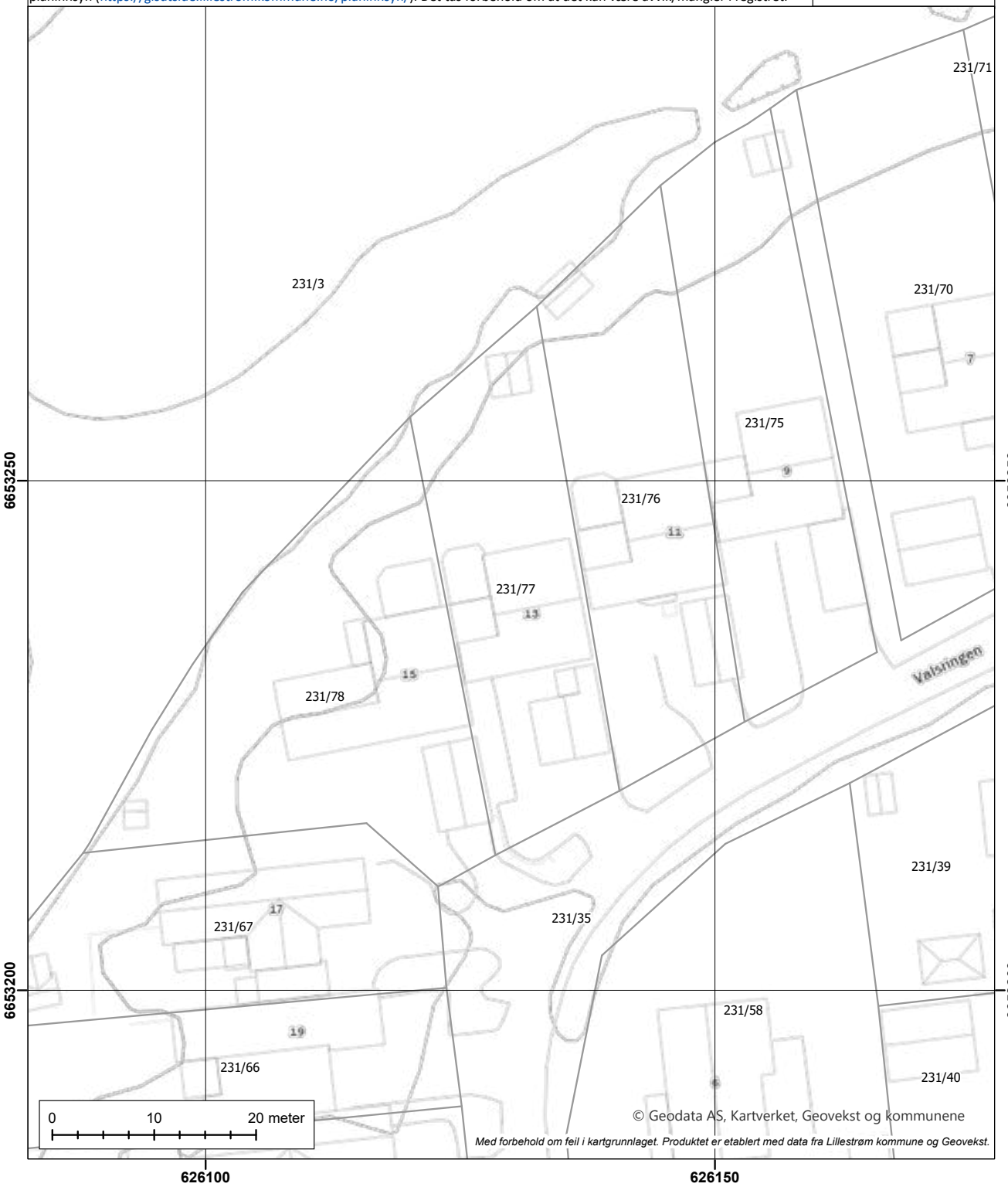
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 231/77/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026

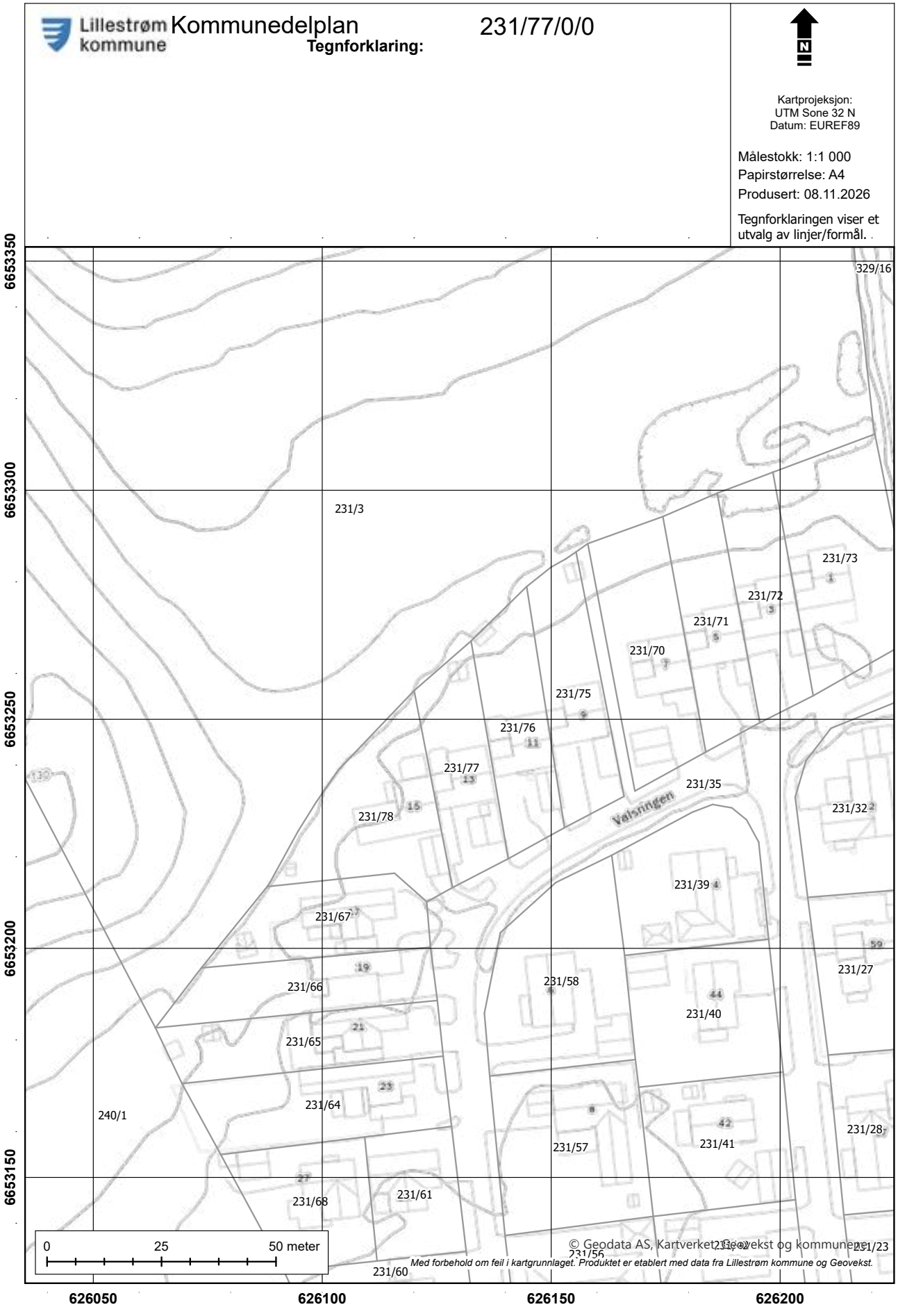
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
231/77/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
626050
626100
626150
626200
329/16
231/3
231/73
231/72
231/71
231/70
231/75
231/76
231/77
231/78
231/35
231/32
Vælsningen
231/39
231/67
231/66
231/58
231/27
231/40
231/65
231/64
240/1
231/57
231/41
231/28
231/68
231/61
231/60
231/23
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 231/77/0/0

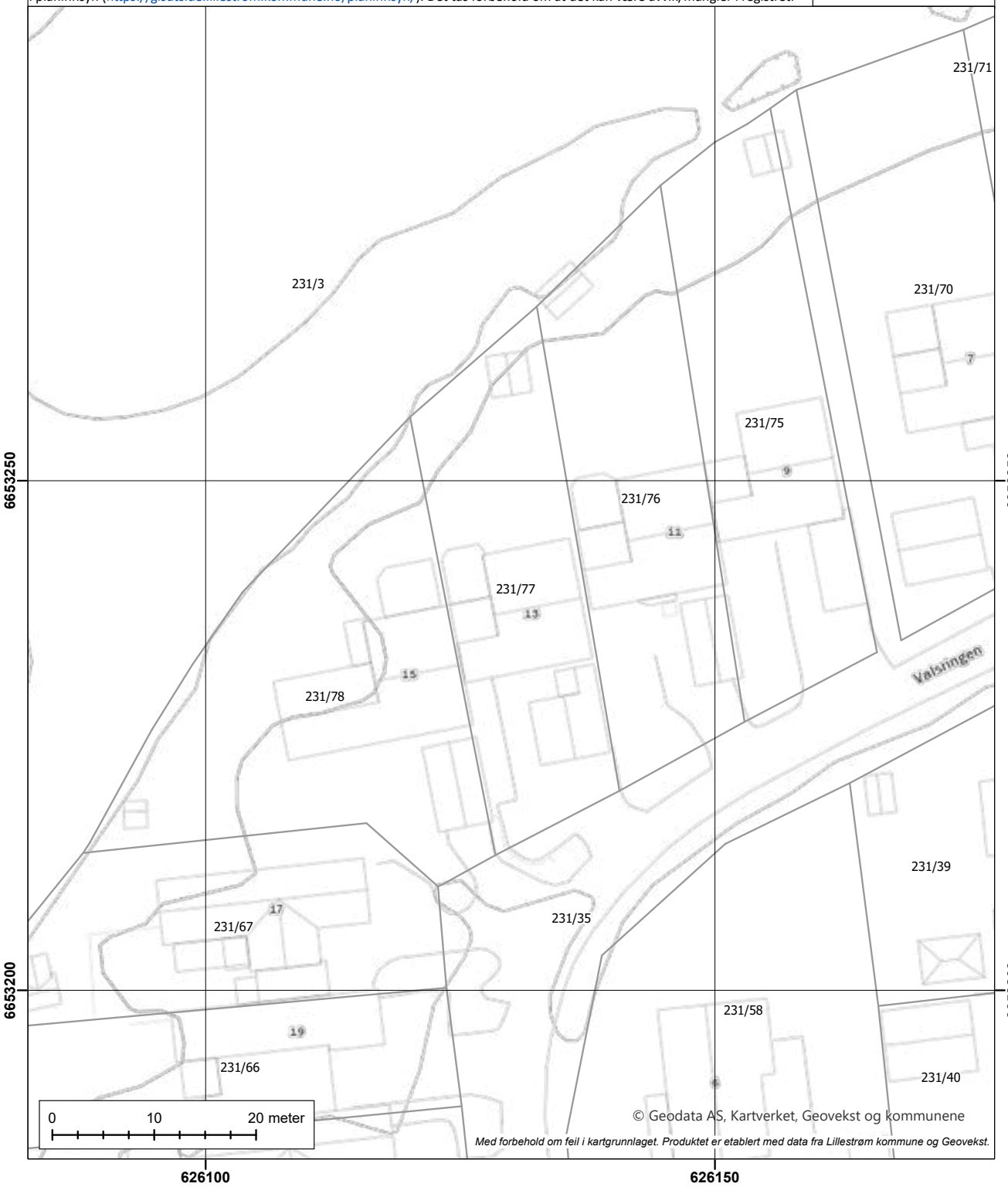
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.11.2026

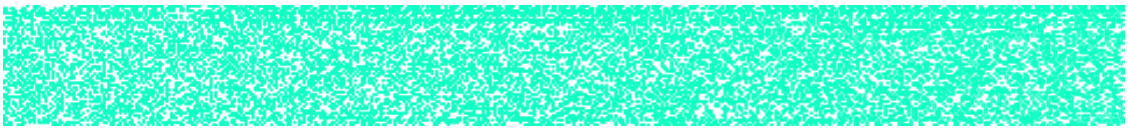
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



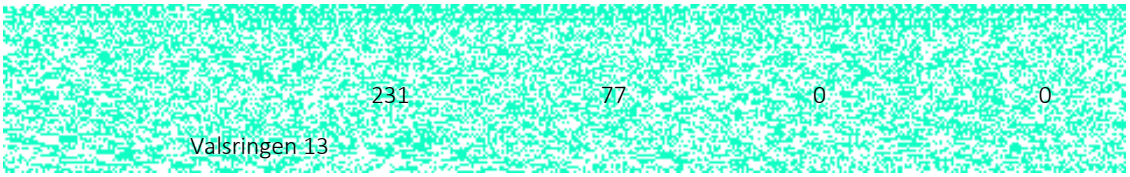
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 08.11.2026

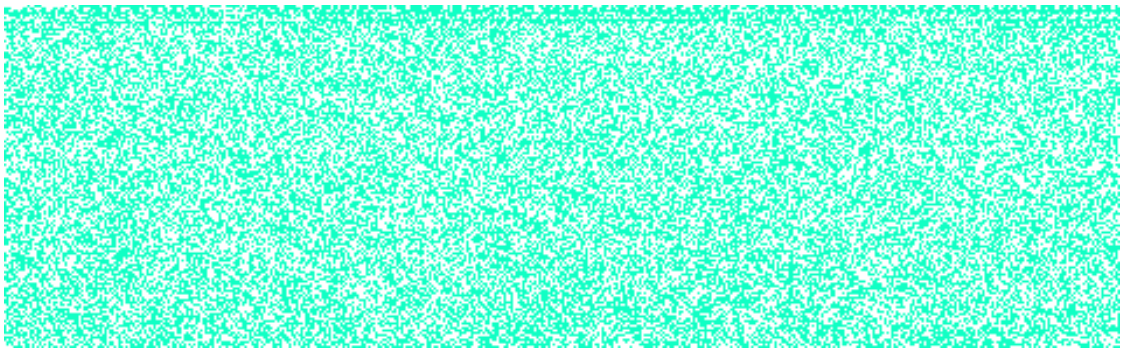


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



REGULERINGSPLAN
VALSFELTET

Arkiv nr.	**12**
Egengodkjent dato	**Stadfestet 08.04.60**

ARKIVERTE KART:

B - stadfestet plan i farger
C - endret tomtedeling

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
Deling av tomt	301/74	24.10.74	
Ny tomtedeling	248/79		

Plannummer 12

Stadfestet 08.04.60

VEDTEKTER

TIL REGULERINGSPLAN FOR VALTOMTENE I SØRUM HERRED.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 12 % av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

4. Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m^2, ekskl. garasje.

5. Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – untatt takluker – tillates ikke.

6. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

7. Bygningens takvinkel og farge må godkjennes av bygningsvesenet.

8. Mot regulert veg og mot nabo må gjerder godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1,0 m.

9. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer. Likedan skal tomter som i lengre tid blir liggende ubebygd holdes i ryddig stand, slik at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

11. Unntak fra disse vedtekters pkt.1, 3, 4 og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedktekter for Sørum kommune.

Tilleggsvedtak :

I medhold av vedtekt til bygn. Lovens § 28, nr 3 endres byggegrenseavstanden mot kommunale og private veger slik:

- 9 m fra vegens senterlinje langs samleveger og boligveger med gjennomgangstrafikk.
- 7 m fra vegens senterlinje langs kortere boligveger uten gjennomgangstrafikk.
- 5 m fra regulert veggrunn for garasje/ bilskjul med innkjøring mot veg.
- Byggegrensen i kryss mellom boligveger legges mellom punkter på vegenes senterlinjer 20 m fra senterlinjenes skjæringspunkt.

Tas inn i reguleringsbestemmelsene.

ambita

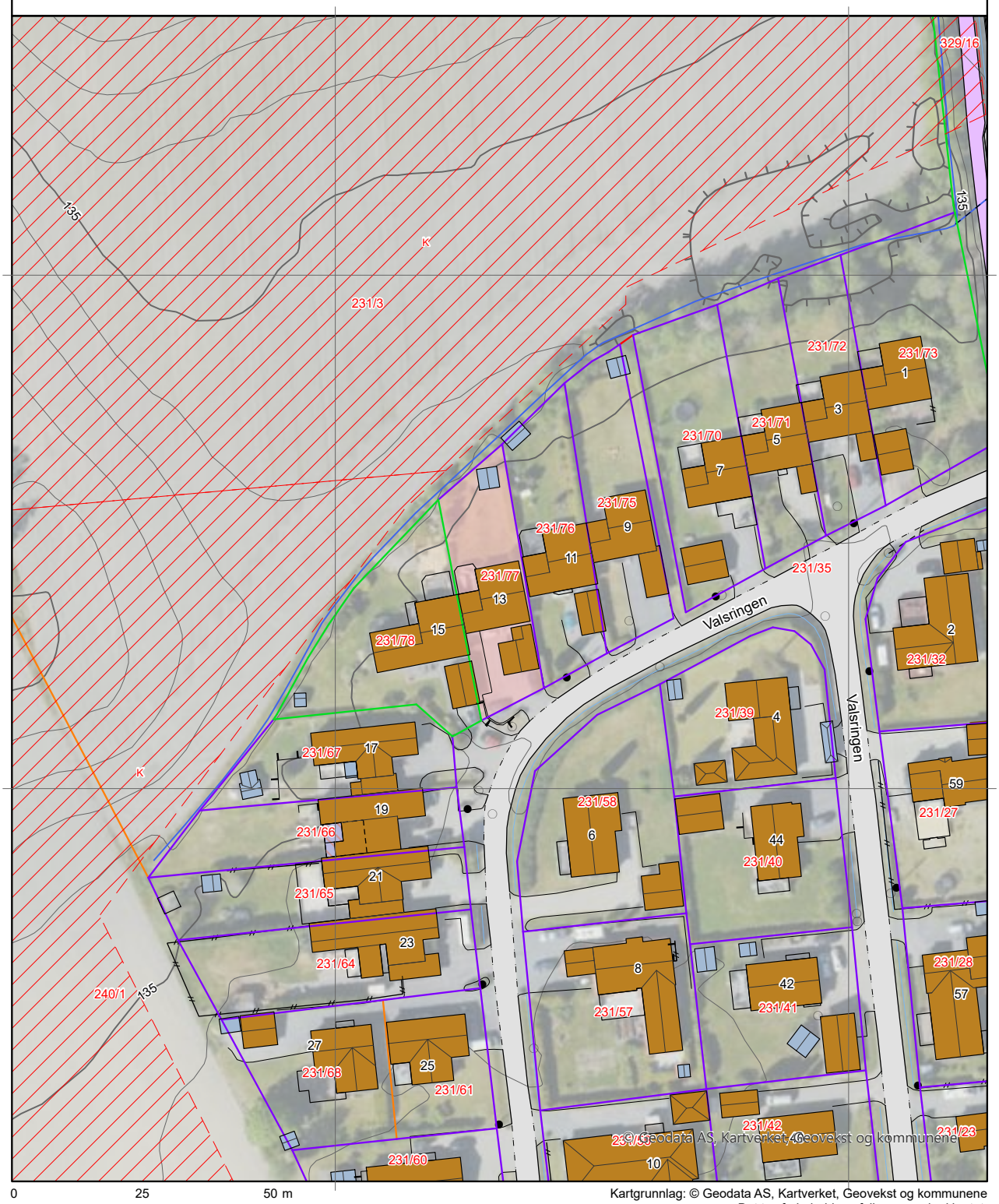
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/231/77/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/231/77/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-231/77

Dato for analyse	08.11.2026 kl.15:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

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

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	08.11.2026	08.11.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	08.11.2026	08.11.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		07.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		26.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		26.10.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		26.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		30.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	07.11.2026	08.11.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	22.09.2026	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		29.10.2026	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	05.11.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	07.11.2026	08.11.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	08.11.2026	26.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	26.10.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.11.2026	26.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		26.10.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.10.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		26.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		26.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	06.11.2026	26.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		26.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		26.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	05.11.2026	26.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	05.11.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	07.11.2026	31.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	21.10.2026	26.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.10.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.10.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.10.2026	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		26.10.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		28.10.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		30.10.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		26.10.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		30.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		30.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		30.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.11.2026	02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.11.2026	13.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.11.2026	29.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	29.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.11.2026	26.10.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.11.2026	26.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.11.2026	26.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.11.2026	26.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.11.2026
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
94235204	Valsringen 13

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.11.2026
Antall treff	2	Nedlastet	08.11.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
300218027	FA - Ferdigattest	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150295653	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus

GEODATA

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

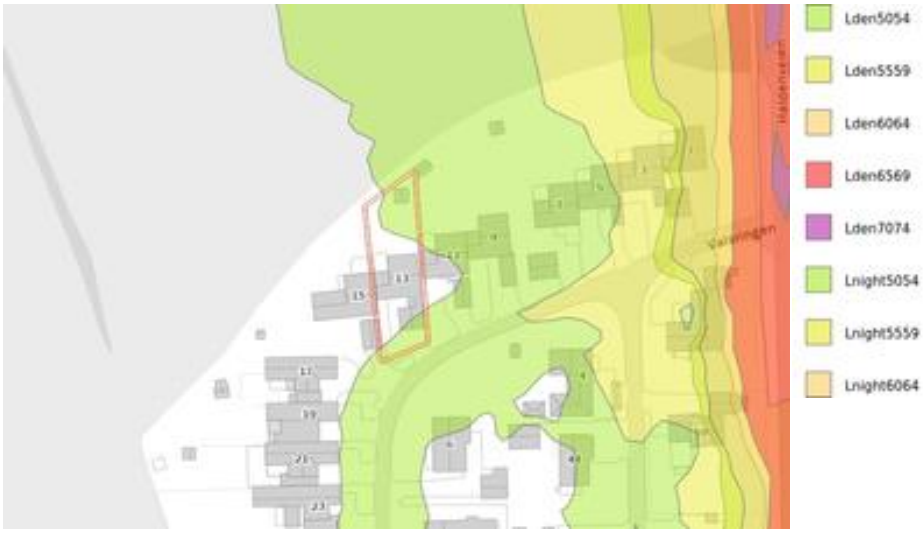
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	20	2018	-
mørkt,trafikk	-	5	2018	-

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.10.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av NADAG Innmelding API eller GeoSuite toolbox. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

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

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

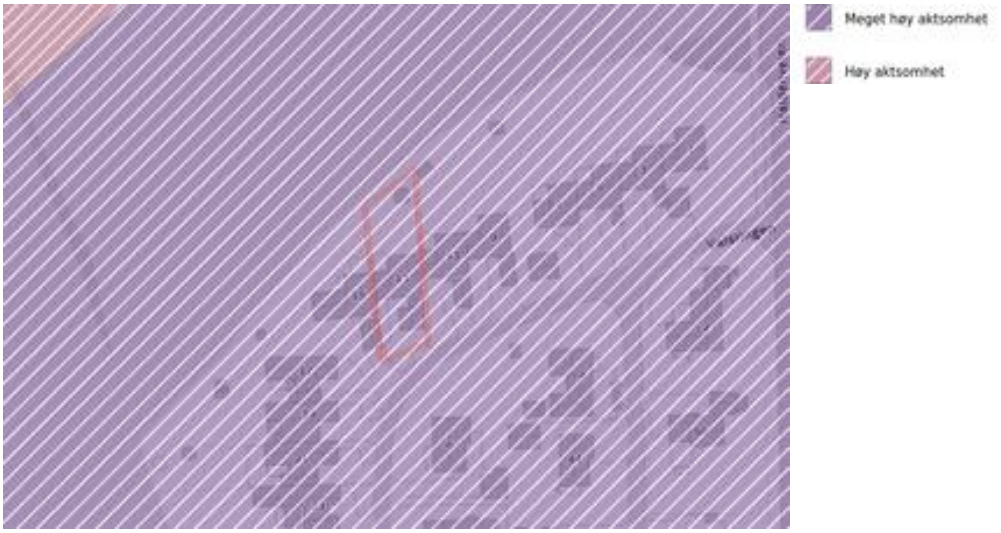
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
06-139	Kvikkleiresoner, Sørum	4BD43D1C-7098-4DF5-9122-72298D43DE81
130068	130068 KL med AT Kongsvingerbanen	6208CD03-3434-4207-8A24-9CD366B547ED

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Meget høy aktsomhet

GEODATA

Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Denne planen har fokus på bevaring av kulturminner, og på bruk, formidling og verdiskapning i dag og i framtida. I visse situasjoner vil bevaring være på kollisjonskurs med andre interesser, eksempelvis fortetting i de mest sentrale tettstedene. Jordvern, fortetting, tettstedsutvikling må vurderes i de enkelte tilfeller opp mot bevaringshensyn. Ofte vil de ulike hensynene være forenelige. Kulturminneplanen løfter frem og gir oss kunnskaper slik at samfunnet skal ha det beste beslutningsgrunnlaget når viktige avgjørelser skal tas.

Planen er utarbeidet av Akershus fylkesmuseum ved konservator Petter Tønder Jakobsen og vedtatt av Sørum kommunestyre i 2009. Planen er revidert første gang i 2016 av Sørum kommune ved Plan, næring og byggesak.

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/kulturminneplan-sorum-2017---2021.pdf

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/register-over-kulturminner-og-kulturmiljoer-i-sorum-2017-2021.pdf

...

NAVN	VERNEVERDI	INFORMASJON

Kulturmiljø Sørumsletta	Høy verneverdi (VK2)	Storskala dyrkingslandskap på sletta mellom kulturmiljøet rundt Sørum kirke og kulturmiljøet rundt Bingen lenser. Sentrale gårder er Bingengårdene, Val, Imshaug og Berg. Av automatisk fredete kulturminner er kirkestedet ved Imshaug hvor det har stått en s

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	07.11.2026
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

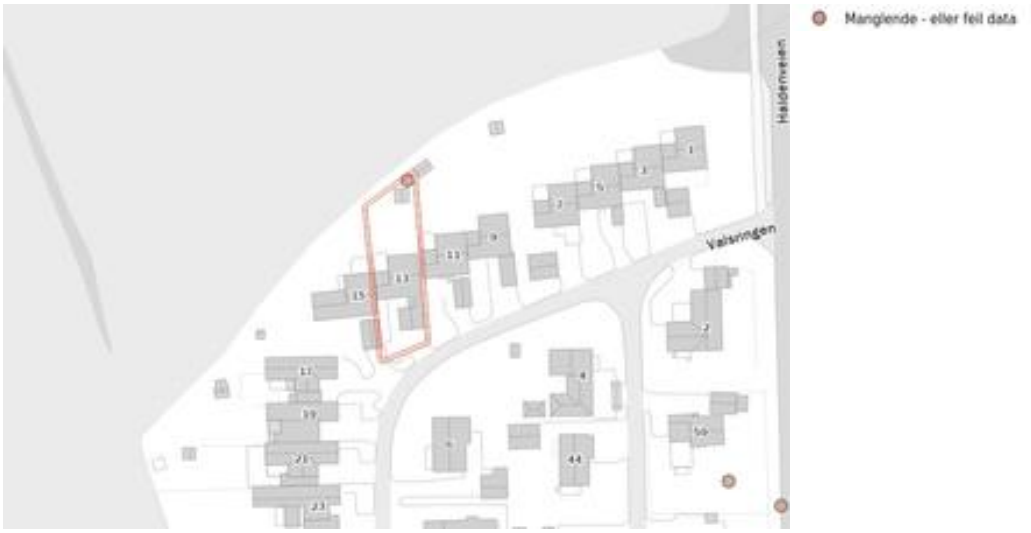
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

Områder knyttet til sensitive artsdata, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er inkludert i dette datasettet under verdsatte arter - sensitive - områder.

...

Punkter – del 1 av 2

NR	NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO
1	Kjempebjørnekjeks	6	-	07/25/2013 00:00:00	07/11/2018 00:00:00

Punkter – del 1 av 2

Punkter – del 2 av 2

NR	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART	FREMMEDART	FAKTAARK
1	Ukjent	nei	nei	ja	Lenke

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	05.11.2026
Antall treff	4	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALDEKKENIVÅ1	AREALDEKKENIVÅ2	AREALBRUKLANDHOVEDKLASSE	AREALBRUKLANDUNDERKLASSE	GRUNNKARTKILDE
0	94	6	bebygdSamferdsel	bebygd	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	fkbAr5
0	54	46	bebygdSamferdsel	bebygd	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	fkbAr5

Flater

27	64	36	bebygdSamferdsel	bebygd	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	ssbArealbruk
0	47	53	bebygdSamferdsel	samferdsel	TransportTelek	AnnenBilveg	ssbArealbruk

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

– del 1 av 3

NR	ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE
1	-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D

– del 2 av 3

NR	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE	BEVERTNING	BLOKK	BUSSHOLDEPLASS	FORRETNINGER

– del 2 av 3

1	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 1,5	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Sykkel min 2 pr.retning	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 1,0

– del 3 av 3

NR	HELSE	HOTELL	KONTOR	KULTURINSTITUSJON	UNDERVISNING
1	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 1,0	Bil-maks 0,6 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 3,0/1,5*

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	12.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026 00:00:00	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
20 000 - 50 000	10 000

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 77	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Valsringen 13, gatenr 18120 1920 Sørumsand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1504 10	Val Sørum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2061301 594	Sørum Sørumsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Valsringen 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.05.1978	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	628,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/231/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/231/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.05.1978	Avgiver	3205/231/35	-612,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/231/77	612,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valsringen 13	Bolig	158,0	Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	91,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	158,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	158,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150295653			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			75,0		75,0		82,0		82,0
H01	1		83,0		83,0		91,0		91,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	40,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.03.2011
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	08.07.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300218027			Antall etasjer:	1

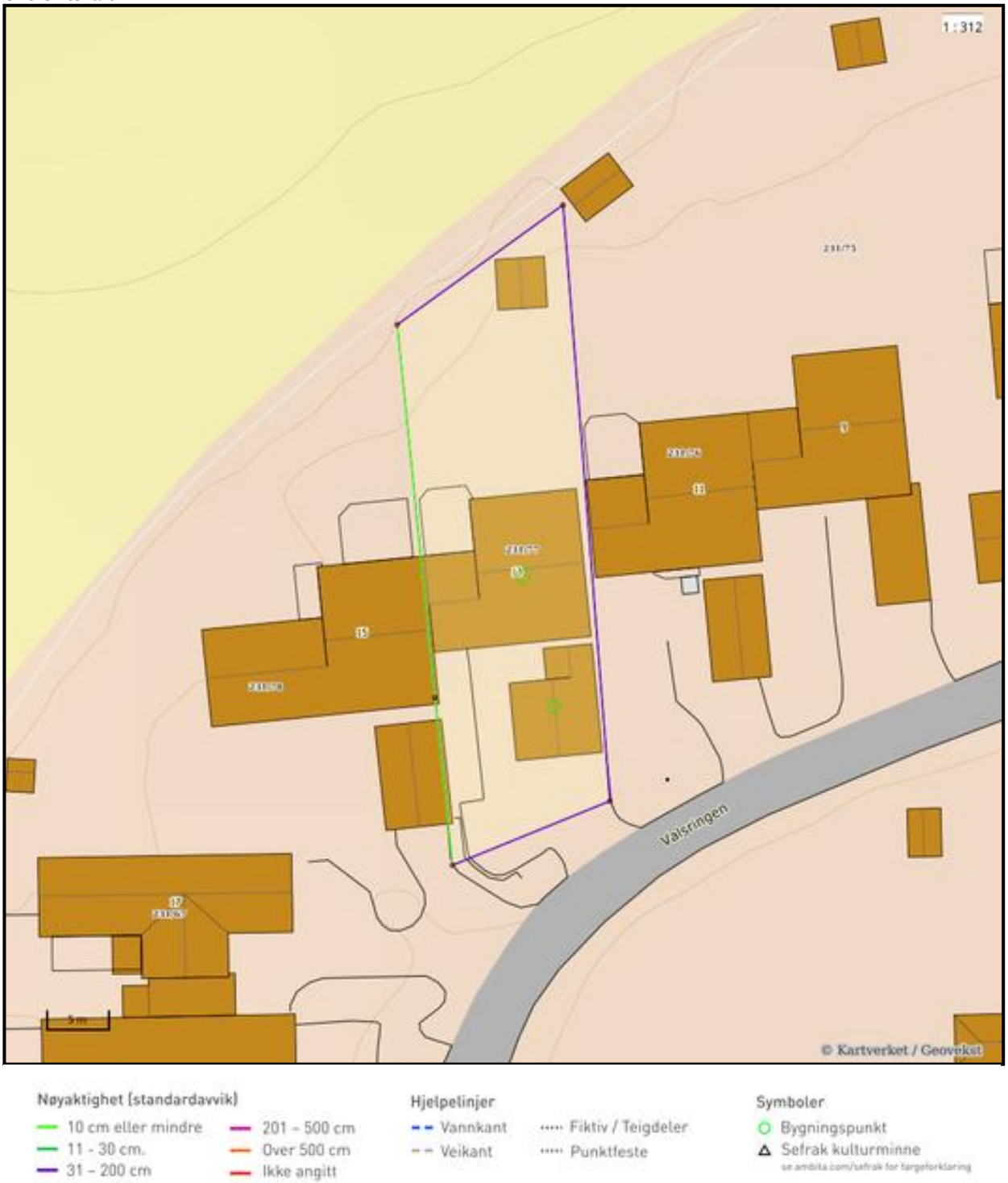
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

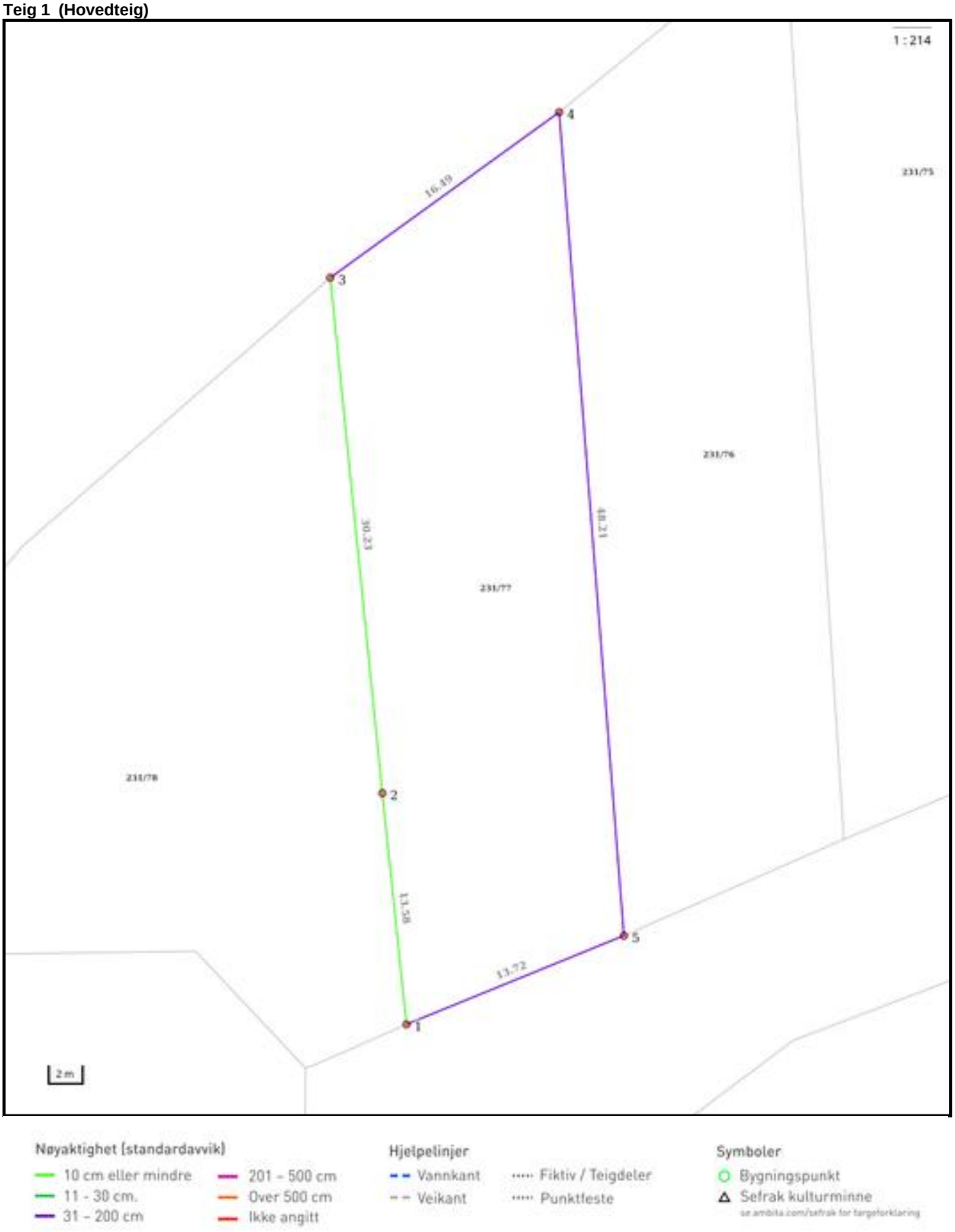
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 628,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 653 213,26	626 128,45	13,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 653 226,58	626 125,83	30,23m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 653 256,26	626 120,07	16,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 653 267,09	626 132,51	48,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 653 219,57	626 140,63	13,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

280. - dele. avg.

DAGBOKFØRT
22.MAI78 03061
SORENSKRIVEREN I NES

S K J Ø T E

Sørum kommune v/ordføreren skjøter og overdrar hermed tomt nr. **79** gnr. **31** bnr. **77** av skyld **1** øre i Sørum kommune til **Svein Davidsen** født **280745.**

Kjøpesummen kr. **14.030,- skriverkronerfjortentusenogtrettioo/loo** er betalt på omforente måte.

Tomten overdras uten pengeheftelser.

Kommunen, telegrafverket og elektrisitetsverket skal vederlagsfritt kunne føre fram ledninger og kabler over tomten langs dens grenser, dog slik at dette ikke hindrer eierens utnytting eller sjenerer hans bruk av tomten.

Hvis bygging av bolig på tomten ikke er påbegynt innen 2 år fra utstedelse av kjøpekontrakten, kan kommunen kreve tomten tilbake mot erleggelse av det betalte beløp med tillegg av betalte omkostninger uten rentetillegg.

Ved eventuelt salg til tredjemann av tomten før den er bebygd med våningshus, har kommunen forkjøpsrett for den opprinnelige kjøpesum + omkostninger.

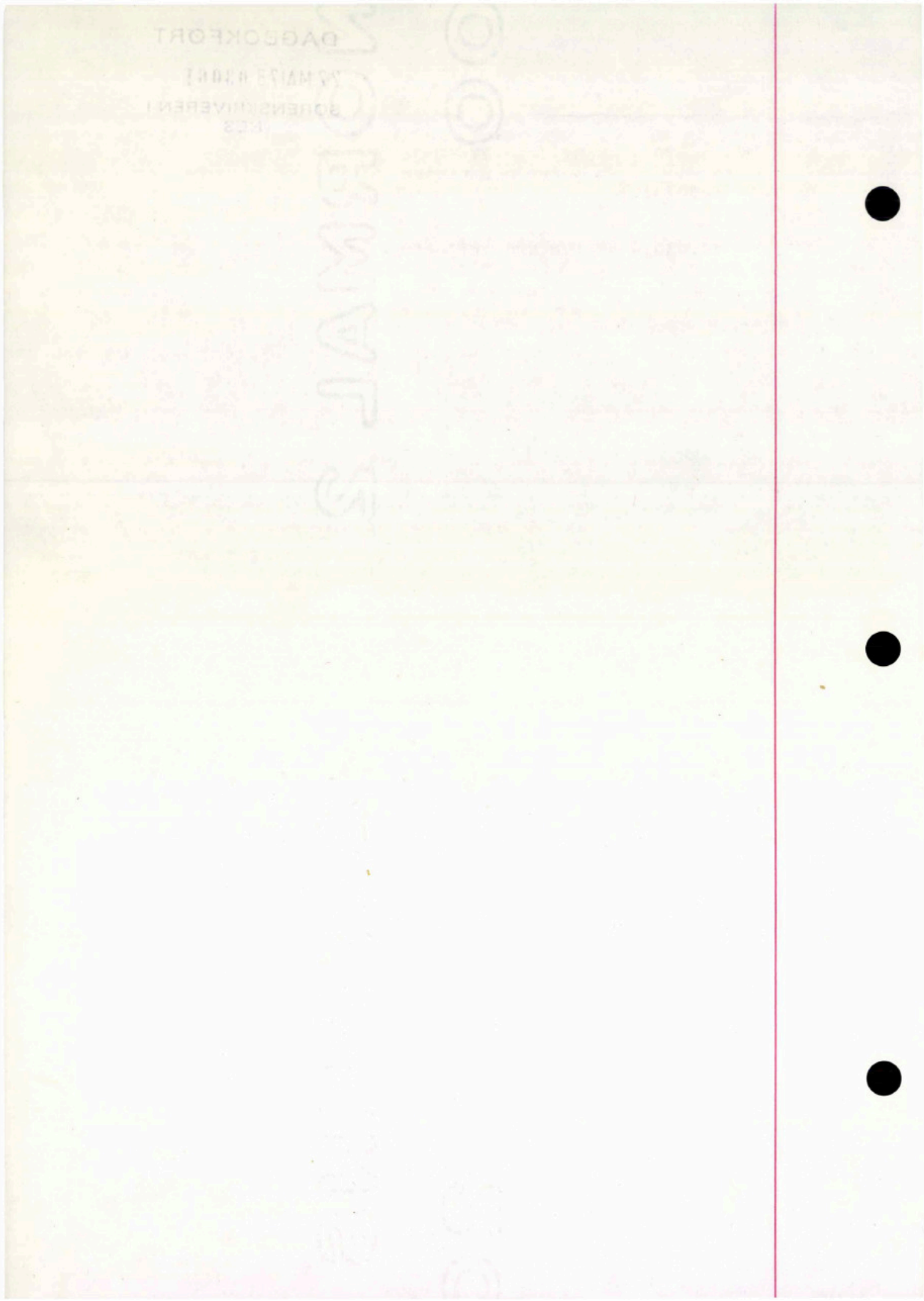
Sørumsand, 16/5 1978.

Ivar Feby
ordfører

Vi bekrefter at ordfører Ivar Feby, som har fylt 20 år, egenhendig og i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte.

Kirsten Fossum

Anne Nossen



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

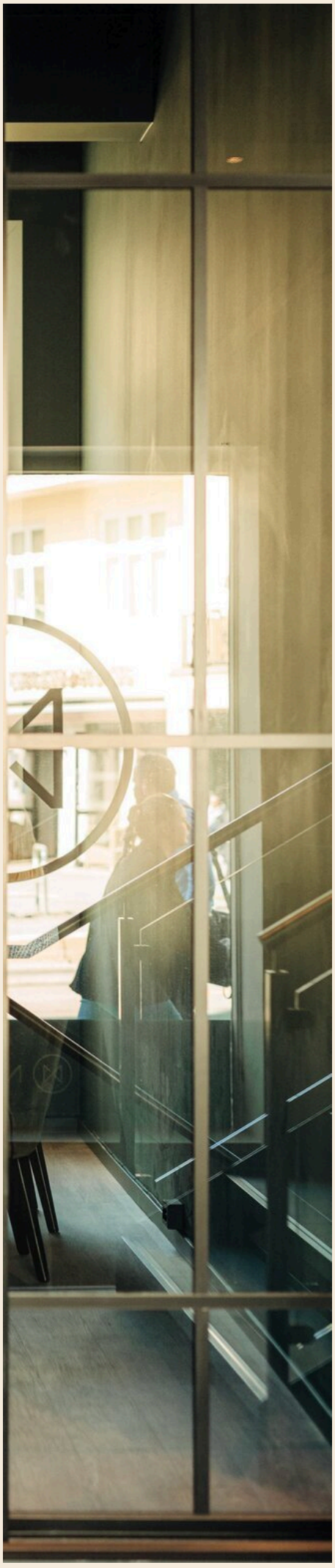
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

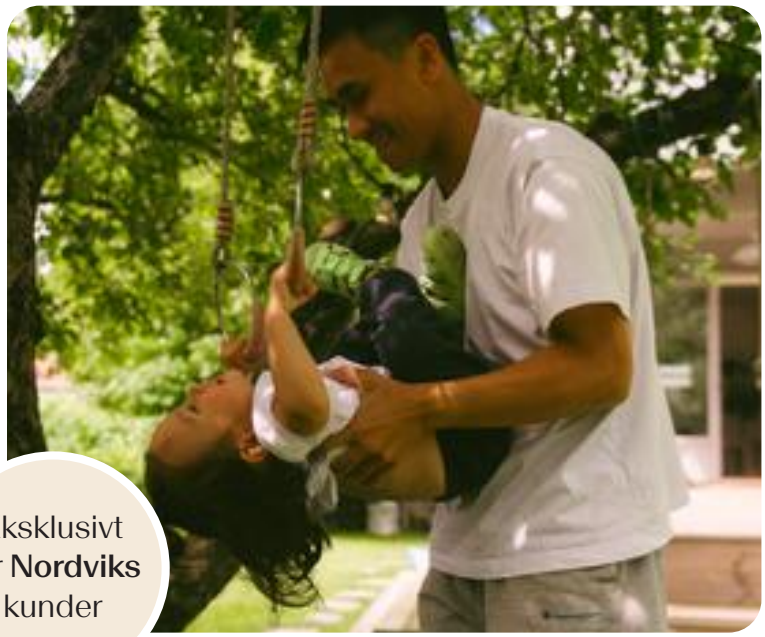
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 60-0460/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Valsringen 13, 1920 SØRUMSAND

Matrikkel: Gnr 231, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Lillestrøm **Saksbehandler:** Håvard A. Bjerke **Telefon:** 924 63 019 **E-post:** h.bjerke@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen-Gjerms
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: