NORDVIK

Lensmann Ole Oppens vei 9

3 soverom | 96 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lensmann Ole Oppens vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
63	Vedlegg
78	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig og attraktiv enebolig | Arealeffektiv planløsning | Garasje m/EL | 3 sov og 2 bad | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**141 380,-**
Totalpris	**5 741 380,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

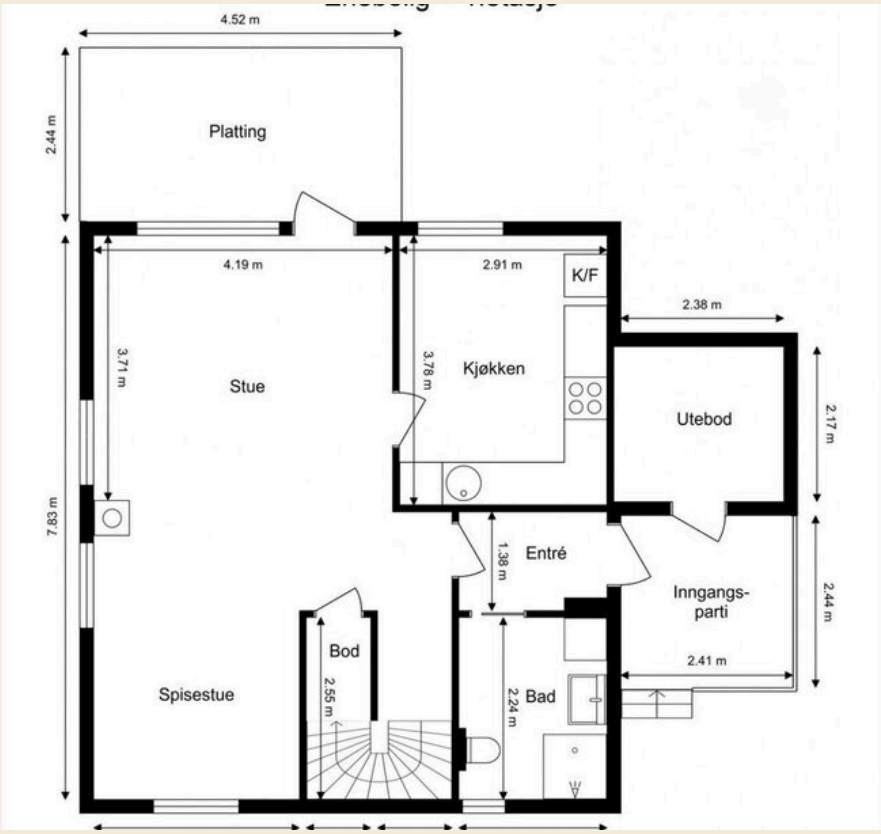
Velkommen til Lensmann Ole Oppens vei 9!
En familievennlig enebolig med 3 soverom, 2 bad, stue med spiseplass og stort kjøkken fra 2016. Boligen er modernisert med bl.a. nye overflater i perioden 2024-2026. Eiendommen er solrik, og har en praktisk planløsning. Uteområdet er pent opparbeidet med terrasse, steinbelagt innkjørsel, hage, samt garasje og utebod. Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde, uten gjennomgangstrafikk og lekeplasser som ligger i nærheten.

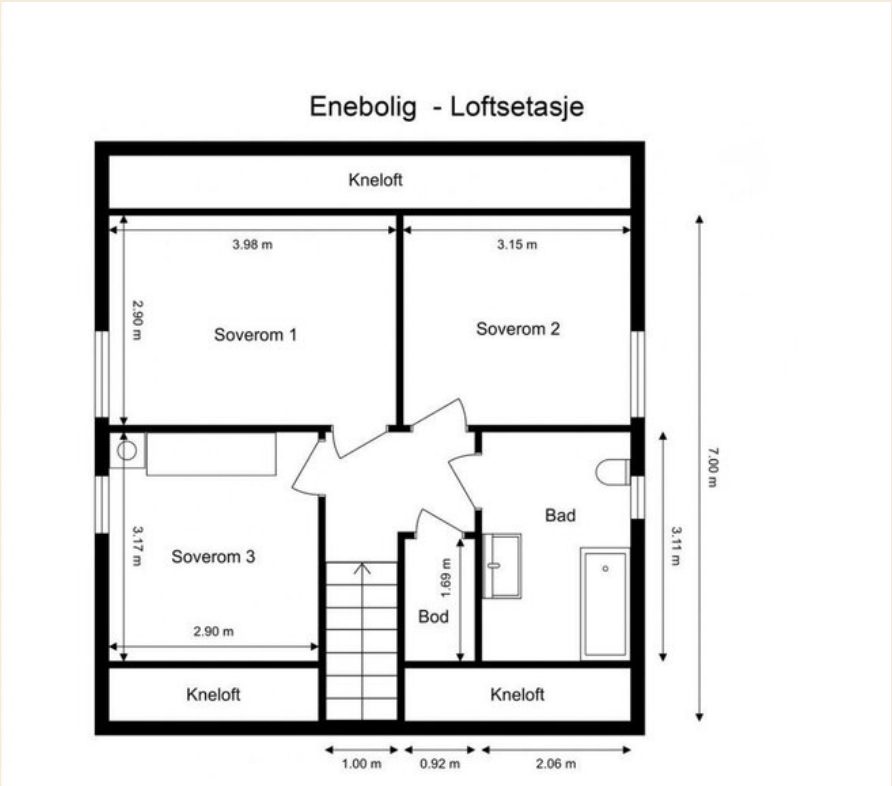
Høydepunkter:

- Fin enebolig over to plan
- Garasje med elbillader fra 2024
- Steinbelagt gårdsplass, hage og terrasse
- Ligger i et veletablert og barnevennlig område
- Gangavstand til lekeplasser, dagligvarer og barnehager
- Meget sentralt med kort vei til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 62 kvm





2. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm










AEG
7000 SERIES | LAVATHERM
SensiDry Technology
AEG
7000 SERIES | LAVAMAT
ProSteam Technology 1-9kg






brother


THE TOTE BAG
THE TOTE BAG

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0043/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lensmann Ole Oppens vei 9, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Marius Brenna Wilberg

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 741 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 761 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 119 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og kott
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 62 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang, 3 soverom, bad og kott
Total BRA: 39 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 18 kvm.

Innhold
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og kott.
Loftsetasje: Gang, 3 soverom, bad og kott.
Annet: Garasje og utvendig bod.

Standard
Entré
Eneboligen har adkomst via inngangsparti med platting på ca. 6 kvm. Innvendig er det en innbydende entré med flislagt gulv og gode plassforhold for oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det enkel adkomst videre til boligens oppholdsrom.

Stue
Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter. Flere vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Det er lagt nye overflater som er gjennomgående i boligen. Stuen har peis og utgang til terrasse på 11 kvm som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Separat kjøkken fra 2016 med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter og fremstår funksjonell, med plass til spisebord. Rommet har et trivelig uttrykk og gode arbeidsforhold. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn samt mekanisk avtrekk.

Bad 1
Flislagt bad fra 2010 med malte flater i himling og gulvvarme. Badet består av servant, håndkletørker, vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet er modernisert av nåværende eier med nye dusjvegger, ny belysning, nye fuger i dusjsone og nye rør samt ny ventilasjon. Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad 2
Flislagt bad fra 2004 med malte flater i himling og gulvvarme. Badet består av servant med nyere baderomsinnredning, wc og badekar med dusj. Badet har også nyere belysning og speil.

Soverom
Boligen har totalt tre soverom, alle med plass til seng og garderobeløsninger. Soverommene er samlet i boligens øvre etasje og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ett av rommene brukes som garderoberom.

Parkering
Det er parkering på gårdsplass og i egen garasje med elbillader fra 2024.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende moderniseringer i perioden desember 2024 til januar 2026:

- Montert elbillader i garasje.
- Ny IKEA-garderobe i soverom 2. etg.
- Nye innvendige listverk på gulv og tak.
- Nye spilevegger i gang og trappeoppgang.
- Byttet det meste av stikkontakter og brytere.
- Byttet alle innerdører samt karmer og terskler.
- Ny ventilasjon etablert på bad og kjøkken i 1. etg.
- Nytt laminatgulv i alle rom (gjelder ikke gang og bad).
- Ny baderomsinnredning, belysning og speil på bad 2. etg.
- Nye panelovner i alle rom (gjelder ikke bad, gang eller kjøkken).
- Nye dusjvegger, ny belysning, nye fuger i dusjsone og nye rør til bad 1. etg.
- De fleste vegger er helsparklet og malt med ny hvitmaling, også tak og panel er hvitmalt.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet fuger i dussjone bad 1. etg- utført av Urbana Eiendom AS september 2025. Byttet nye vannrør på bad 1. etg - utført av Berg Rør januar 2026. Ny baderomsinnredning bad 2. etg - egenarbeid.

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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takfornyelse ble gjennomført av firma når tidligere eier hadde boligen.

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: Montert elbillader i garasje desember 2024 av Romerike elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader i garasje desember 2024 av Romerike elektro AS.

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: Berg rør AS monterte nye vannrør til bad 1. etg januar 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Eventuell kommentar: Det ble avdekket en lekkasje på bad 1. etg på riktig side av membran i overgangen til armatur i dusjsone. Mindre sprekk i flis på vegg. Tryg forsikring/takstmann konkluderte med at de ikke var sprukne rør i vegg. Nye rør er etablert til bad for å utbedre dette.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Brede Jensen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er fundamentert med ringmur, pukket og støpt med plate på mark. Yttervegger i bindingsverk kledd med panel. Kompakt saltak med sperrer. Garasje på støpt

dekke av betong, reisverk av tre utvendig kledd med panel og saltak med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer 2. etasje: Flere vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Et soveromsvindu har sprekk i glasset.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Renner, nedløp og beslag: Alder.
- Vinduer 1. etasje: Enkelte er vanskelig å åpne/lukke, innvendig kondensering av noen vindusglass, slitte karmer og sprekker i trevirke.
- Dører: Vær- og vindslitte overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter.
- Pipe: Sprekker og/eller riss.
- Vann og avløpsrør: Alder.
- Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon i flere rom.
- Varmtvannstank: Alder og ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
- Drenering: Alder.
- Terrengforhold: Dårlig fall inn mot grunnmur.
- Bad 1. etasje: Vinduets plassering, fallforhold, alder på membran og sluk, og manglende overløp/drensspalte på sisterna.
- Bad 2. etasje: Vinduets plassering og panel i skråtak, fallforhold, alder på membran og sluk, slukets plassering og manglende ventilasjon.

SETT INN FRASE;

Innbo og løsøre
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn på kjøkken medfølger salget. Vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap medfølger ikke salget.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet elektrisk med nyere panelovner og peis i stue i 1. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk kr. 25.000,- / 19.500 kWh. Boligen har Norgespris-avtale fra 30.09.25.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 220,-pr. 2025

Feiing: 556,- pr år.
Vann: 5326,- pr år.
Avløp: 7418,- pr år.
Renovasjon: 4920,- pr år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 5.862,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr. 700,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 910,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 365 877,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 463 508,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Watercircles
Polisenr: 101506493

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 386 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 386,8 kvm. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, beplantninger og steinbelagt innkjørsel. Uteområdet har terrasse, garasje og utvendig bod i tilknytning til boligen.

Arealbekreftelse fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger idyllisk og usjenert til i et veletablert villastrøk. Attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og populært boligområde på Skedsmokorset/Holt Vestvollen. Her er det kort vei til alt man trenger av fasiliteter og servicetilbud. Boligfeltet er ideelt for familier, med mange velholdte lekeplasser, flere barnehager og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsen. Området preges av vakker beplantning og flotte trær som skaper en grønn og frodig idyll om sommeren.

Boligen ligger i gangavstand til de fleste nødvendige fasiliteter for hverdagen. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi og Rema 1000, begge i kort gangavstand. I nærheten finner man også Apotek1 og Shell Express. Skedsmo senter, med et godt utvalg butikker og vinmonopol, ligger en kort kjøretur unna. For et bredere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm, som har en koselig handlegate, et senter, samt hyggelige kafeer og restauranter.

Området har nærhet til Tæruddalen, som tilbyr fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter. Nylendlia Lavterskelritt er et alpinanlegg som passer for alle aldersgrupper. Innover i marka finner man gode fiskevann med bademuligheter, samt flere merkede skiløyper og lysløyper om vinteren. Det er også kort vei til Skedsmokorset, hvor man finner skøytehall, idrettshall og en rekke treningssentre. I tillegg ligger Hauger golfbane i nærheten av Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.05.1992. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Gjenstående tiltak: Knevegger på loft skal ha vindtetting utenpå isolasjonen og noe småarbeider gjenstår.

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

Det foreligger byggemelding for garasje datert 14.09.2001.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Et soverom i 1. etasje er fjernet, og stue er utvidet. I loftsetasjen er loftstue gjort om til soverom. Disse rommene inngår som primærrom og har derfor ingenting å si for bruken.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Selger informerer at det er mottatt nabovarsel ved påbygg av Lensmann Ole Oppens vei 5.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

18.06.1992 - Dokumentnr: 7875 - Bestemmelse om bebyggelse, vann/kloakkledning m.fl. bestemmelser.

Denne vil følge eiendommen ved salg.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr. 21 Bnr. 87 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke inkl digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 106 300,- 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 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Megler
Sibel Cicek, Eiendomsmegler
Tlf. 92254875

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.

Lensmann Ole Oppens vei 9

Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	**11 min** 1 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	**22 min** 1.8 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	**24 min** 2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**11 min** 5.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**11 min** 5.8 km

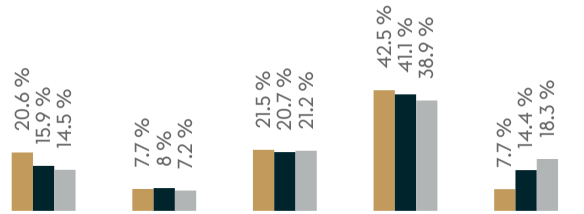
Offentlig transport

Holt industri Linje 340, 345	**3 min** 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	**9 min** 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 21.6 km
Oslo Gardermoen	**23 min**

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	**7 min** 0.6 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	**10 min** 0.8 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	**18 min** 1.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

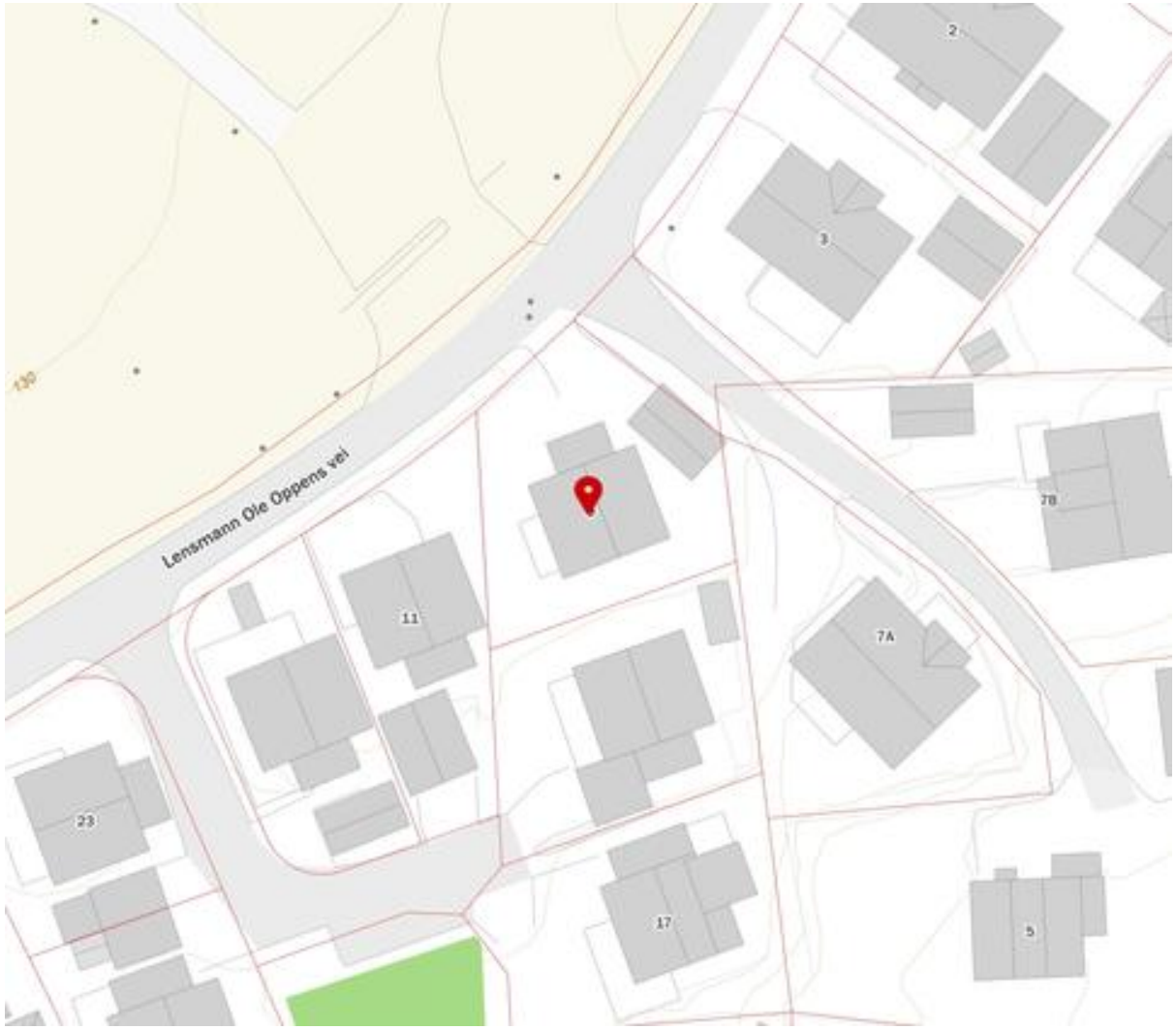
Sport

Tandberg - balløkke	7 min
Holt friområde	8 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min
SATS Skedsmokorset	7 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



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

Enebolig

Lensmann Ole Oppens vei 9, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19345-1741 **Referansenummer:** VR7464

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Brede Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.
Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@verdico.no
995 67 766

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget oppført i 1992 og er med det 34 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår.
Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig.
Alle TG 2 og TG 3 vurdert, er trukket frem i konklusjonen.
Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning.
Konsekvens av TG 3 er at bygningsdelen har sviktende funksjon og umiddelbare tiltak må påregnes. Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt og disse er gitt TG 3 i rapporten.
Tilstandsgrader utover det er i alt vesentlig 1 og 2 på grunn av alder og observasjoner. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Vurderingen av rom/bygningsdeler er basert på alder og observasjoner. På bakgrunn av undersøkelsesnivået for de observasjoner som er gjort i forbindelse med denne rapporten, må en ta forbehold om at det kan være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket, da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonene. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.
Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer normalt preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein fra byggeår. 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.
Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.
Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm.
Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.
Det er ikke måket til befaringen, og deler av utvendige overflater er ikke inspisert nærme. De inspiserte steder viser lufting og musebånd.
Kompakt saltak med sperrer.
2-lags isolerglass med malte karmer.
2-lags isolerglass med malte karmer.
Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i trekarm med isolerglass.
Fra stue er det utgang til terrasse på ca 11 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk i malt treverk.
Ved inngangspartiet er det en platting på ca 6 kvm. Plattingen er laget i treverk med trykkimpregnert terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte flater.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. De fleste overflatene (med unntak av bad og gang) er fra 2024.
Støpt dekke av betong på kultet grunn. Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.
Elementpipe som er pusset. Vedovn montert i stue.
Prefabrikert tretrapp som er lakkert.
Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene. Nye dører fra 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra ca 2010. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet er ca 16 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

Bad
Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra ca 2004. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og badekar med dusjgarnityr. Badet er ca 22 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Malte flater over laminert benk med kompositttkum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk med uttak til vegg over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. På badet i 1 etasje er det lagt aluminiumsrør langs vegg. Vurdering basert på alder.
Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.
ctc 200 liters varmtvannsbereder. I kott under trapp.
Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp, 12 fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier kjenner ikke til byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Denne boligen ligger i området som er berørt av metangass fra den gamle søppelfyllingen. Det er utført målinger i 10 år og det er ikke registrert noe gass i denne boligen. Måleskjema fremvist. Det ligger nyere målinger åpent på kommunens nettsider iflg eier.
På slike bygg er det drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.
Fundamentert med ringmur, pukket og støpt med plate på mark.
Begrenset kontroll på grunn av snø.
Boligen ligger på flatt terreng.
Eier kjenner ikke til dette, men avløpsrør i plast og vannrør i pel er/var vanlig på/i denne perioden. Vurdering basert på alder.

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

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Et soverom i 1 etasje er fjernet, og stue er utvidet. I loftetasjen er loftstue gjort om til soverom.

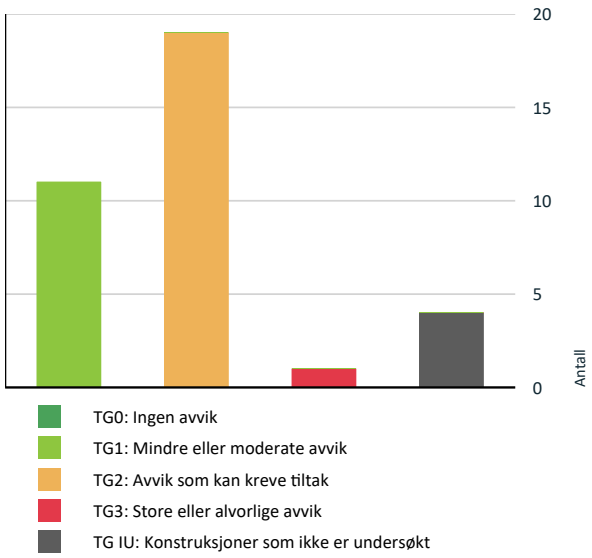
Garasje

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

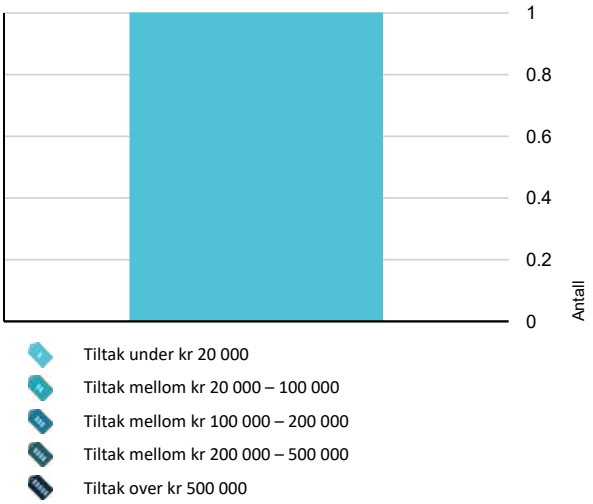
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger om årstall og oppgraderinger/utført vedlikehold i rapporten er gitt av eier/rekvirent. Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven.
Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov.
Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Alder på undertak og tekking (over 20–30 år) bidrar til økt risiko. Konsekvenser inkluderer gradvis fuktinntrengning over tid, som kan føre til redusert isolasjonsevne, råteskader i undertak og takkonstruksjon, samt økte energikostnader på grunn av varmetap.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Årlig sjekk av beslag, takrenner og vindsperre for tegn på lekkasjer og/eller fukt. Takrenner må jevnlig renses. Konsekvenser av stående vann i takrenner og nedløp er at vann fryser, utvider seg og sprenger taktekking, takrenner eller nedløp. Vann renner ned langs yttervegger, og ødelegger murpuss, maling og treverk. Over tid kan det føre til sprekker i grunnmuren og fuktopptak i kjelleren.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.
Det er ikke måket til befaringen, og deler av utvendige overflater er ikke inspisert nærme. De inspiserte steder viser lufting og musebånd.

Tilstandsrapport



TG kl Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kompakt saltak med sperrer.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskjolder på undertaksplater, trolig eldre. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring. Noe isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i tak kan føre til istapper vinterstid, da varme fra oppvarmede rom kan bidra til snøsmelting på taket, med påfølgende isdannelse ved takfot og i takrenner. Dette kan gi istapper, tilbakeslag av vann og følgeskader på takfot, renner og fasade. Når oppbygningen ikke er kjent, kan det ikke utelukkes at konstruksjonen har svakheter knyttet til lufting og fuktsikring. Om det oppstår mye istapper vinterstid, er det en sjanse for at konstruksjonen er dårlig luftet og tiltak for å bedre dette må utføres.



TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass med malte karmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Merker etter kondens. Noen vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Oppdag kondens tidlig ved daglig inspeksjon. Vurder tiltak basert på bruksbelastning.
Kondens (dugg) på vinduer oppstår når varm, fuktig inneluft avkjøles mot kalde vindusflater, og er ofte et tegn på høy luftfuktighet og manglende ventilasjon i boligen. Dette er vanlig på vinteren, spesielt i eldre hus med tettere vinduer som reduserer naturlig lufting og begrenset ventilasjon. Kondensvann gir grobunn for muggsopp på rammer og karmer, spesielt hvis vannet renner nedover over tid. Langvarig fukt bryter ned treverk i karm og ramme, noe som svekker konstruksjonen.

TG 3 Vinduer - 2

2-lags isolerglass med malte karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Et soveromsvindu med sprekk i glasset.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting eller reparasjon av vinduer der det er påvist vesentlige skader og gitt tilstandsgrad 3 – for eksempel punkterte, sprukne eller sterkt slitte vinduer med redusert funksjon. Øvrige vinduer med tilstandsgrad 2 er ikke inkludert i beregningen, da disse vurderes å ha tilfredsstillende funksjon og kan bevares gjennom normalt vedlikehold.
Estimatet er dermed avgrenset til nødvendige tiltak for å gjenopprette funksjon og sikkerhet på de skadde vinduene, og skal ikke forstås som et totalestimat for utskifting av alle vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i glass

TG 2 Dører

Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i trekarm med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med vær og vindslitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Oppdag problemer tidlig ved årlig inspeksjon: Sjekk for trekk, fuktmerker eller flassende maling rundt døren.
Eldre dører slipper inn kulde og trekk gjennom sprekker og høy U-verdi, spesielt terrassedører med store flater.

Tilstandsrapport



TG KJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til terrasse på ca 11 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk i malt treverk.
Ved inngangspartiet er det en platting på ca 6 kvm. Plattingen er laget i treverk med trykkimpregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte flater.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. De fleste overflatene (med unntak av bad og gang) er fra 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke av betong på kultet grunn. Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.

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

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i et soverom over en lengde på ca 3 m.
Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i et soverom over en lengde på ca 3 m.
Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes skjevheter på eldre etasjeskille grunnet krymp, belastning og aldersrelaterte nedbøyinger osv.

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

Oppretting må påregnes/forventes, men dette er ikke absolutt. Forhold med skjevheter anbefales holdt under oppsikt. Generelt; alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk. Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset. Vedovn montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Noe riss i puss under inntaket fra ovnsrøret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe har noe sprekker/riss i overflater, kombinert med mindre avskalling.
Alder på skorstein (over 20–30 år) og normal bruksslitasje bidrar til økt risiko.
Konsekvenser inkluderer gradvis forverring over tid, som kan føre til redusert tetthet.
Dette tilsier overvåkning og mulige tiltak for å unngå videre utvikling. Anbefalt tiltak: Regelmessig inspeksjon av feier, reparasjon av fuger og beslag, samt kontroll av avstands- og tilgjengelighetskrav.



TG 1 Innvendige trapper

Prefabrikert tretrapp som er lakkert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene. Nye dører fra 2024.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra ca 2010. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet er ca 16 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte flater i himling.

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

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er montert dusjdører. Det er ikke behov for noe mer tiltak.
Uten denne vil det over tid bli fuktinntrengning som vil føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.
Skadet flis anbefales det å følge med på området over tid for å fange opp eventuell utvikling.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet varmes opp med gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Fall som ikke oppfyller krav for en dusjsonen kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.
Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader.
Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det synlig membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved videre bruk med dusjkabinett vil dette fungere bra. Det anbefales på generelt grunnlagt at sluk renses jevnlig slik at man unngår opphopning av vann i slukområdet. En slik opphopning øker belastning på gulvmembran og faren for en evnt lekkasje.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, håndkletørker, vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vannrørene ligger mot yttervegg. Det er ikke hensiktsmessig å borre hull fra utsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er skyvedør inn mot badet på en side og på en annen side er det montert spilevegg. Det er ikke noe egnet sted å bore hull.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra ca 2004. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og badekar med dusjgarnityr. Badet er ca 22 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte flater i himling.

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

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.
Eier opplyser at badekar ikke har vært i bruk i hans eie. panel i skråtak over badekar og dette vil bli berørt av fukt ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet og himling fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet og panel. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kant av badekaret som er ti cm unna topp slukrist.
Badet varmes opp med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.
Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da badekar begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er under badekar og har begrenset mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.
Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få renset ett sluk er oppstuvinger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgende skader.

Tilstandsrapport



Bilde tatt på skrå inn mellom badekar og deksel.



Rørgjennomføringer uten mansjetter.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, wc med hygienedusj og badekar med dusjgarnityr.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Liten glippe mellom dørblad og terskel. Begrenset luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg i kott som ligger inntil bad. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt. Forskriften sier at det skal bores hull. Det er boret hull i vegg mot våtrommet, men dette er i området hvor det erfaringsmessig ikke er fukt. Dette er på ingen måte en friskmelding av våtrommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Malte flater over laminert benk med kompositttkum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med uttak til vegg over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. På badet i 1 etasje er det lagt aluminiumsrør langs vegg. Vurdering basert på alder.

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

Det er lagt åpent røranlegg på badet i 1 etasje, etter at det var lekkasje fra blandebatteri.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder.

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

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

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tidligere vifte er bygget inn på kneloft bak badet i loftetasjen. Eier har koblet av denne da den slutte å virke.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet, noe som igjen kan forårsake mugg- og soppvekst. Dette kan føre til allergiske reaksjoner og luftveissykdommer. Overflødig fuktighet kan forårsake skade på bygningsmaterialer, som kan føre til kostbare reparasjoner.
For lite ventilasjon i en leilighet gir flere alvorlige konsekvenser, fra helsemessige utfordringer til skader på bygningsstrukturen. Det er viktig å sikre tilstrekkelig luftstrøm for å opprettholde et sunt og komfortabelt bomiljø. Regelmessige vurderinger av ventilasjonssystemet anbefales for å unngå disse problemene. Eldre ventilasjonsrør bør fjernes for å hindre mulighet for kondens.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

ctc 200 liters varmtvannsbereder. I kott under trapp.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

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.

Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp, 12 fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger på arbeid eier har fått utført i eiers tid. Ukjent hva tidligere eier har fått utført.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Fremskaff samsvarserklæring. I følge NS 3600: 2018 tillegg B tabell B.2 oppgir den at elektrisk anlegg skal gis TG 2 hvis det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Dette er et avvik og det er risiko for ufaglært arbeid. Standarden anbefaler en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Oppdater kursfortegnelsen i sikringsskapet. Det presiseres at sikringsskap og elektrisk anlegg ikke er fullstendig kontrollert da dette er utenfor Takstmannens ansvarsområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier kjenner ikke til byggegrunn.
Denne boligen ligger i området som er berørt av metangass fra den gamle søppelfyllingen. Det er utført målinger i 10 år og det er ikke registrert noe gass i denne boligen. Måleskjema fremvist. Det ligger nyere målinger åpent på kommunens nettsider iflg eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

På slike bygg er det drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Ved ikke fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren.
Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke inneklimaet.
For å unngå disse konsekvensene er det viktig å sørge for at dreneringssystemet på boligen er i fungerende stand. Dette innebærer blant annet regelmessig vedlikehold, reparasjoner og i noen tilfeller installasjon av nye dreneringssystemer for å sikre at vannet blir effektivt ledet vekk fra bygningen.
Tiltak for å kunne forbedre problemet med kapillært oppsug er å etablere fuktsperre mot grunn, men dette er sjelden en enkel operasjon.
Det er også lurt å være oppmerksom på terrengnivået rundt huset og sørge for at terrenget heller bort fra bygningen for å minimere risikoen for vanninntrenging.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur, pukket og støpt med plate på mark. Begrenset kontroll på grunn av snø.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på flatt terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier kjenner ikke til dette, men avløpsrør i plast og vannrør i pel er/var vanlig på/i denne perioden. Vurdering basert på alder.

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

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.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje på støpt dekke av betong, tradisjonelt reisverk av tre, utvendig kledd med panel. Saltak med takstein. Leddport med automatisk åpner. Innvendige overflater: Betongdekke og åpent reisverk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	57	5		62	
Loft	39			39	
SUM	**96**	**5**			
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, kott	Utebod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott		

Kommentar

Loftetasje med skråtak som begrenser arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Et soverom i 1 etasje er fjernet, og stue er utvidet. I loftetasjen er loftstue gjort om til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gulv: des.24. Alle gulv er revet ut og ny enstavs laminat er lagt med ny folie. Gjelder ikke bad eller gang da det her er fliser. Trapp er malt og foliert.
Listverk des.24 Alt av listverk er byttet ut med nye lister. Både gulvlist og taklister.
Innerdører med karm des.24. Alle innerdører med karm og terskel er byttet med nye hvitmalte dører.
Spilevegger des.24. Spilevegger i gang og trapp er montert av tømrer
Ventilasjon jan.25 Ny ventilasjon er etablert på kjøkken og bad. Mekanisk er byttet med direkte utblåsning i vegg. Gjort av håndverker fra mitt anbud.no (Alfred Bell Andreassen)
Elektriskdes.24 Etablert Elbil lader. Utført av Romerike elektro. Dokumentasjon ligger i boligmappa. De fleste stikkontakter og brytere er byttet med nye. Gjort av elektriker på dugnad samt nye utelamper montert på garasje, inngangsparti og balkong. Alt av lamper og belysing innendørs er nye
Bag 1etg Sep 2025 & Jan 2026Nye fuger i dusjsone. Gjort av urbana eiendom AS. Dokumentasjon i boligmappa. Nye dusjvegger er også byttet. Nye rør ble etablert av rørlegger Berg Rør AS Januar 26
Bag 2etg mar.25 Nye baderomsinnredning fra IKEA. Montert av rørlegger på dugnad.
Garderobe des.24 Ny pax garderobe fra Ikea.
Oppvarmingdes.24 Nye panelovner i alle rom (gjelder ikke bad og gang)
Overflater/Maling des.24. Alle vegger (ikke bad og gang) er helsparklet og malt. Øvrige vegger er malt på nytt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Brede Jensen	Takstingeniør
	Marius Brenna Wilberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	161		0	386.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lensmann Ole Oppens vei 9

Hjemmelshaver
Wilberg Marius Brenna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

Ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.01.2026	Ordrebekreftelse sendt til eier	Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.02.2026	Se forøvrig eiers kommentarer i egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Dokumenter kopiert fra Eiendomsdata.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.02.2026	Eier var med på befaringen og ga utfyllende informasjon.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VR7464

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wilberg, Marius Brenna	9578-5999-4-2019362	2026-02-03 16:01:30

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
3. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmann Ole Oppens vei 9, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Marius Brenna Wilberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2024

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
Polisenummer: 101506493
Forsikret i: Watercircles

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - byttet fuger i dussjone bad 1etg- utført av urbana eiendom as september 2025 - byttet nye vannrør på bad 1etg- utført av Berg Rør Januar 2026 - ny baderomsinnredning bad 2etg- egenarbeid

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

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takfornyelse ble gjennomført av firma når tidligere eier hadde boligen.

---

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: Montert elbil lader i garasje desember 2024 av Romerike elektro AS

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: Montert elbil lader i garasje desember 2024 av Romerike elektro AS

---

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: Berg rør AS montere nye vannrør til bad 1etg januar 2026

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det ble avdekket en lekkasje på bad1 etg på riktig side av membran i overgangen til armatur i dusjsone. Mindre sprekk i flis på vegg. Tryg forsikring/takstmann konkluderte med at de ikke var sprukne rør i vegg. Nye rør er etablert til bad for å utbedre dette.

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

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?

Nei

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

---

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: 60-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wilberg, Marius Brenna	**2026-02-03**

Identifikasjon

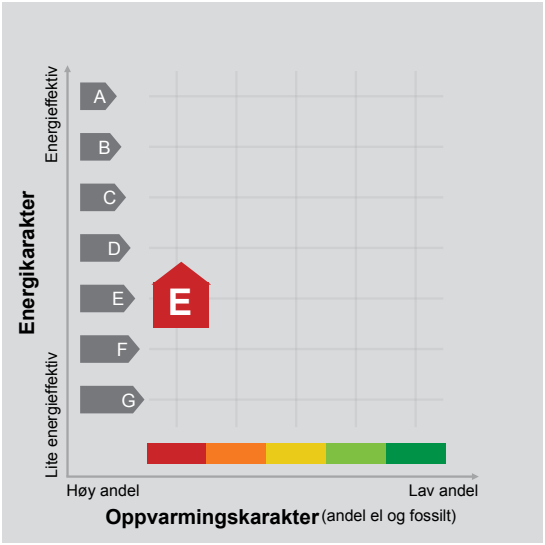
bankID Wilberg, Marius Brenna

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmann Ole Oppens vei 9
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6890733
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	693a3c8d-1bc2-4509-8b15-535a6f874b0b
Dato	04.03.2024



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)

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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: Lensmann Ole Oppens vei 9
Postnummer: 2019
Sted: SKEDSMOKORSET
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 04.03.2024 12:54:11
Energimerkenummer: 693a3c8d-1bc2-4509-8b15-535a6f874b0b

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 161
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6890733

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SKEDSMO KOMMUNE

RITA KARLSTAD/TERJE MYKLEBOST
LENSM. OLE OPPENSVEI 9
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 MEDDELES HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR:

ARBEIDETS ART: BOLIGHUS B.SAK NR.: 456/91

BYGGHERRE: RITA KARLSTAD/TERJE MYKLEBOST

BYGGEADR.: LENSM. OLE OPPENSVEI 9 G.NR: 21 B.NR: 161

BYGGETS GRUNNFLATE: 61M² ANT.ETG: 2 ANT. LEIL.: 1

BRUKSAREAL: 96M² BRUTTO GULVAREAL: 101M²

TATT I BRUK: 08.05.92.

ANMERKNINGER:

Knevegger på loft skal ha vindtetting utenpå isolasjonen. Noe småarbeide gjenstår.

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

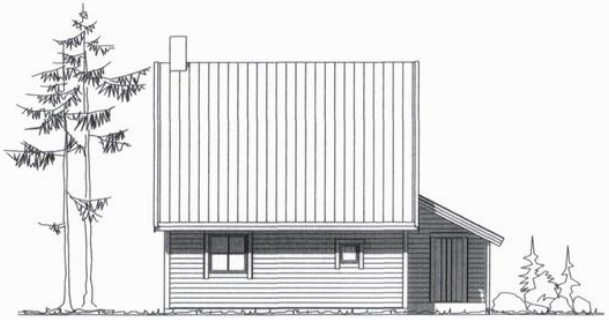
SKEDSMO BYGNINGSRÅD, DEN 13.05.92.

SVEIN BANGSUND
BYGNINGSSJEF

ALEX ALEXANDERSEN
BYGNINGSKONTROLLØR

KOPI TIL:
BRANNSJEFEN
HELSESJEFEN
DRIFTSAVDELINGEN
FEIERMESTEREN
PLANAVDELINGEN/OPPMÅLINGSSEKSJONEN
ANSVARSHAVENDE

Postadr.: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Besøksadr.: Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: (06) 89 01 00
Telefax: (06) 89 05 90
Bankgiro: 7101.05.02572
Postgiro: 0805 5348503



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

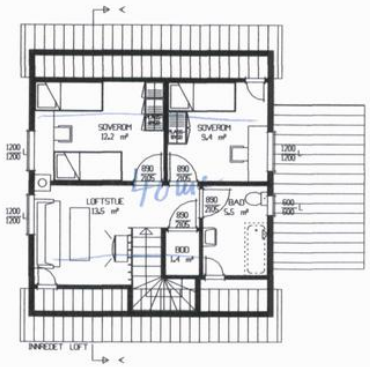




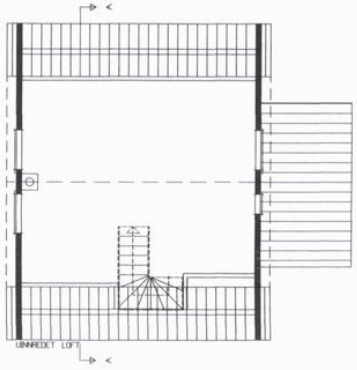
FASADE MOT VEST



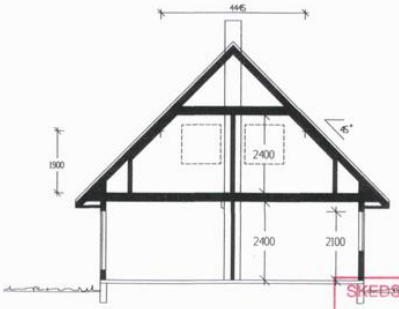
FASADE MOT SØR







BRA 101,8 m²
BA 84
BRA K 96,8 m²



SNITT A-A

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 456 /19 91

HUSTYPE K1-	FELT B5, TOMT NR. 7, HOLT VEST.		
PLANER/SNITT/FASADER	SKEDSMO KOMMUNE.		
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-29072
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. K1071
	DATO	05.09.91	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: Montering av ildsted B.sak nr.: .....

Byggherre: Gro Larsen

Byggeadresse: Lensm. Ole Oppens vei 9 G.nr.: 21 B.nr.: 161

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: ..... Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Gjelder skorstein og ildsted, type Jøtul petite.

Skedsmo Bygningsråd, den 13.09.1996

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Finn Throndsen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Teknisk sektor: Jonas Liesgt. 18, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. 63 89 01 00 - Telefax 63 89 04 90

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Akseptert melding

Marianne Bergmark
Lensmann Ole Oppens vei 9
2019 SKEDSMOKORSET

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	01/03031-7	Per Christian Tellefsen, 63890448	21/161	14.09.01

Delegert sak, utvalgssaksnr 01/597

Melding om garasje i Lensmann Ole Oppens vei 7
etter plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr 77 med endringer, senest ved lov av 16.april 1999, § 86 a med tilhørende forskrifter.

TILTAK:	Garasje, nybygg
TILTAKETS ADRESSE:	Lensmann Ole Oppens vei 9, 2019 SKEDSMOKORSET
EIENDOM:	Gnr 21 bnr 161
TILTAKSHAVER:	Marianne Bergmark, Lensmann Ole Oppens vei 9, 2019 SKEDSMOKORSET
BRA:	19,8 m^2

Vedtak:
Meldingen aksepteres på følgende spesielle vilkår:

1. Behandlingsgebyr må betales etter gebyrregulativet for byggesaksbehandling pkt 1.4.
2. Avstand til eiendomsgrense mot privat vei skal være minst 1,0 meter
3. Avstand til bolighus (vegg til vegg) skal være minst 1,0 meter)
4. Tiltakshaver må selv påvise hvor private stikkledninger er plassert, og plassere garasjen slik at nærmeste hjørne ikke plasseres nærmere private stikkledninger enn 2,0 m.

Saksutredning
Vedlegg
- Melding
- Nabovarsling
- Kart, situasjonsplan
- Tegninger av plan, snitt og fasade

Bakgrunn
Melding om oppføring av garasje på eiendom bebygd med bolighus, datert 31.08.01, ble mottatt 12.09.01. Garasjen er vist plassert 1,0 m fra eiendomsgrense mot privat vei og 6,0 m fra kommunal vei. Det går private stikkledninger i området, og minsteavstand fra disse og til garasjens nærmeste hjørne må være minst 2,0 meter. Garasjen er plassert utenfor regulerte byggegrenser.

På grunn av at vedlagte situasjonskart ikke var målsatt, og garasjen var noe ute av målestokk, har saksbehandler påført og rettet dette i h.t. vedlagte garasjetegning og tidligere godkjent garasjeplassering (tiltakshaver er varslet om dette i tlf.samtale, 14.09.01).

Vurdering av tiltaket
Garasjeplasseringen er tidligere godkjent i sak 456/91 ("søknad om bolighus og garasje") og forhold vedr. minsteavstander, byggegrense og grad av utnytting anses å ligge innenfor rammtidligere vedtak.

Private stikkledninger passerer eiendommen, og disse ledningene vil begrense muligheter for å trekke garasjen lenger inn på tomta. Utgangspunktet er at nærmeste garasjehjørne skal være minst 2,0 meter fra ledningene p.g.a. eventuelt fremtidig vedlikehold.

Konklusjon
Garasjen kan oppføres som vist på situasjonskart og plan-, snitt- og fasadetegninger

Skedsmo, 14. september 2001
for rådmannen

Bjørg K. Langnes
bygningssjef

Vedlegg:
1 Opplysning om klagerett
2 Div dokumenter

193 A/84
193C

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET, DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR 116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36 BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.

2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.

3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.

4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.

5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
- parkeringsplass, garasje og avkjørsel
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet,som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.

1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)

I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.

1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
- interne gangveier
- lekeplasser
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

~~1.41 (tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~

1.42 *(Reg. sak 21/88)*
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje. Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
- terrengmessig behandling på cotert plan
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest or de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

STADFESTET DEN 05.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 21/161/0/0

Tegnforklaring:

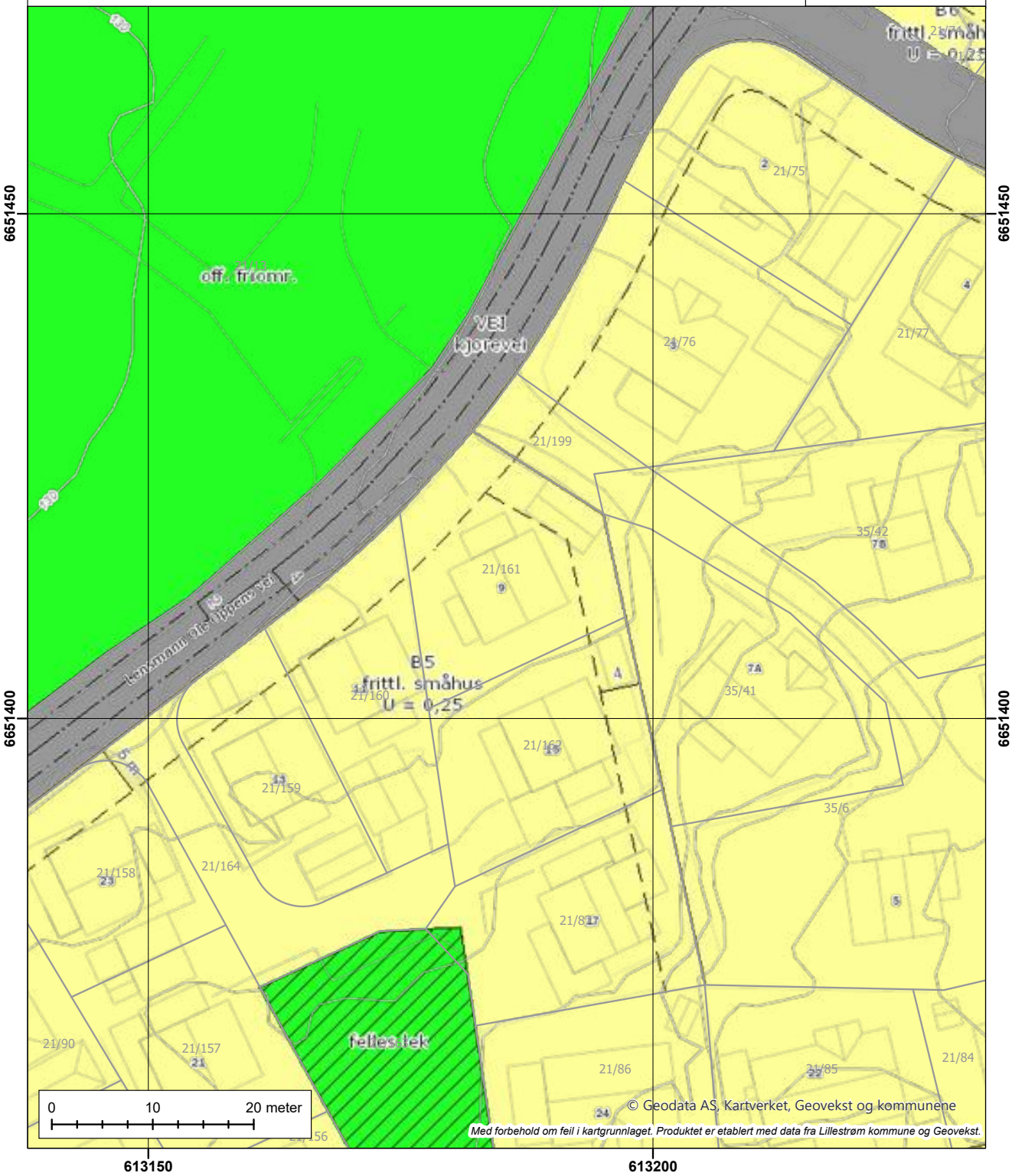
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Felles lekeareal for barn
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Utskriftsdato: 03.02.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmann Ole Oppens vei 9, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 418,11 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	5 325,65 kr
Sum	**18 219,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	3 347,50 kr	450,84 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	52,08 kr
Målt forbruk vann	25%	102.5 m^3	39.59	1/1	0 %	4 057,72 kr	4 057,72 kr
Målt forbruk avløp	25%	102.5 m^3	57.10	1/1	0 %	5 852,75 kr	5 852,75 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-48 m^3	39.59	1/1	0 %	-1 900,20 kr	-1 900,20 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-48 m^3	57.10	1/1	0 %	-2 740,80 kr	-2 740,80 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	98,58 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	138,75 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	207 m^3	43.69	1/1	0 %	9 043,52 kr	753,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	207 m^3	75.21	1/1	0 %	15 568,47 kr	1 297,37 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	102.5 m^3	36.42	1/1	0 %	3 733,11 kr	3 733,11 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	102.5 m^3	52.53	1/1	0 %	5 384,53 kr	5 384,53 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-48 m^3	36.42	1/1	0 %	-1 748,18 kr	-1 748,18 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-48 m^3	52.53	1/1	0 %	-2 521,54 kr	-2 521,54 kr
					Sum	**41 549,88 kr**	**12 908,64 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 161	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Lensmann Ole Oppens vei 9, gatenr 16215	**Grunnkrets:**	416	Kjeller 16
	2019 Skedsmokorset	**Valgkrets:**	4	Holt/Vestvollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060101	Skedsmo
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.09.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	386,8 kvm	**Skyld:**			
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	3205/21/161	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/21/161	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.09.1991	Avgiver	3205/21/87	-386,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/21/161	386,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lensmann Ole Oppens vei 9	Bolig	96,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	101,0	Igangset.till.:	19.02.1992
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	101,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.05.1992
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6890733			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		61,0		61,0				
L01			40,0		40,0				

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:		Rammetillatelse:	14.09.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.10.2001
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23286351			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

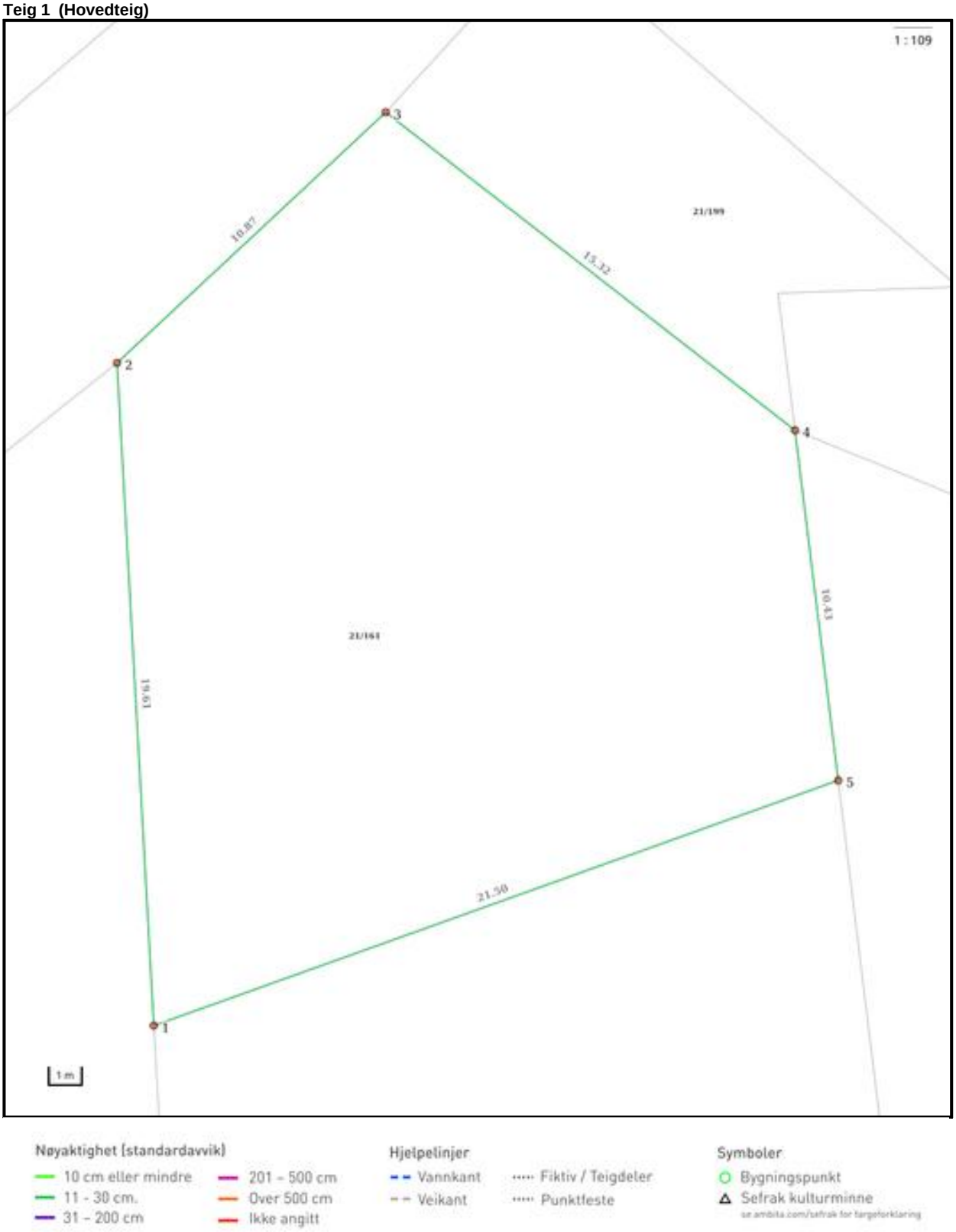
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 386,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 400,99	613 177,76	19,61m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 651 420,39	613 174,90	10,87m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 651 428,49	613 182,15	15,32m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 651 420,23	613 195,05	10,43m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 651 410,04	613 197,26	21,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

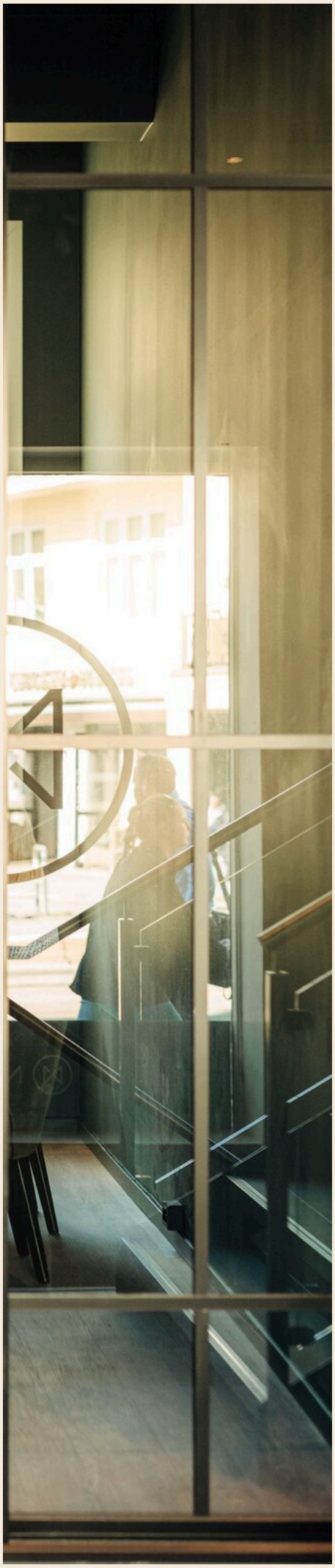
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

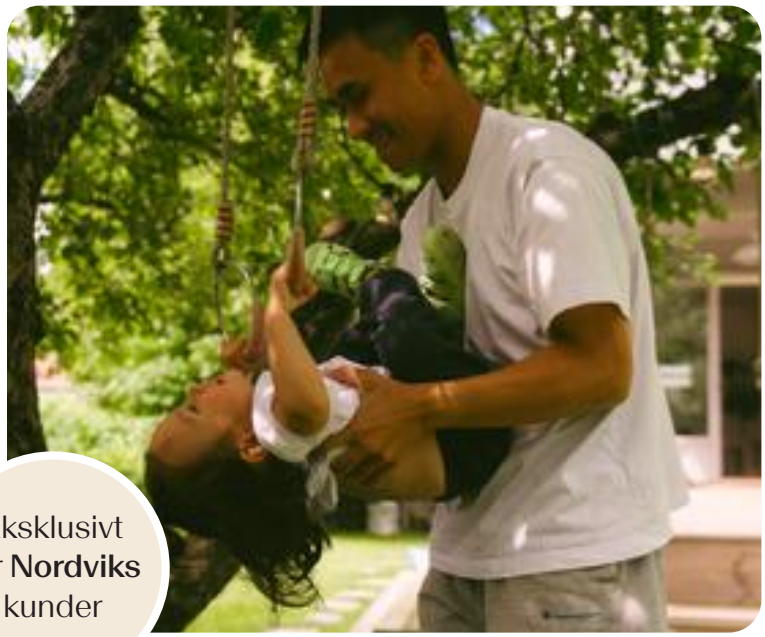


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 60-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lensmann Ole Oppens vei 9 2019 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 21, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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:

Idriss Eliassy
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166

Sibel Cicek
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
s.cicek@nordvikbolig.no
922 54 875

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