

Baglergata 16



Velkommen til

Baglergata 16



Salgsoppgaven produsert 13. september 2025

Lillestrøm - Vigernes

Moderne, innholdsrik enebolig m/nydelig uteområde! Gode solforhold - Massasjebad - Carport - Barnevennlig - Velkommen!

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 850,-
Totalpris	8 713 850,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	178 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1980
Ansvarlig megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Dette er en moderne og innholdsrik enebolig med nydelig uteområde. Uteområdet er en liten oase, rammet inn av tujahekk for ekstra privatliv. En sørvendt terrasse på ca. 50 kvm byr på alt man kan ønske seg – sol hele dagen, hyggelige soner for måltider og avslapning, samt nedfelt massasjebad for ekstra luksus i hverdagen. Terrassen har også belysning og en ekstra bred markise.

- Moderne og innholdsrik enebolig.
- Pusset opp m/lekker utførelse.
- Nydelig, fullt utnyttet uteområde.
- Solrik terrasse med massasjebad.
- Carport med elbillader og bod.
- Påkostet kvalitetskjøkken i eikefinér fra JKE Design.
- Sosial stue med store vinduer.
- Varmepumpe (2023) og peisovn.
- Mulighet for flere soverom.
- To fullverdige bad

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	178 kvm
TBA:	75 kvm

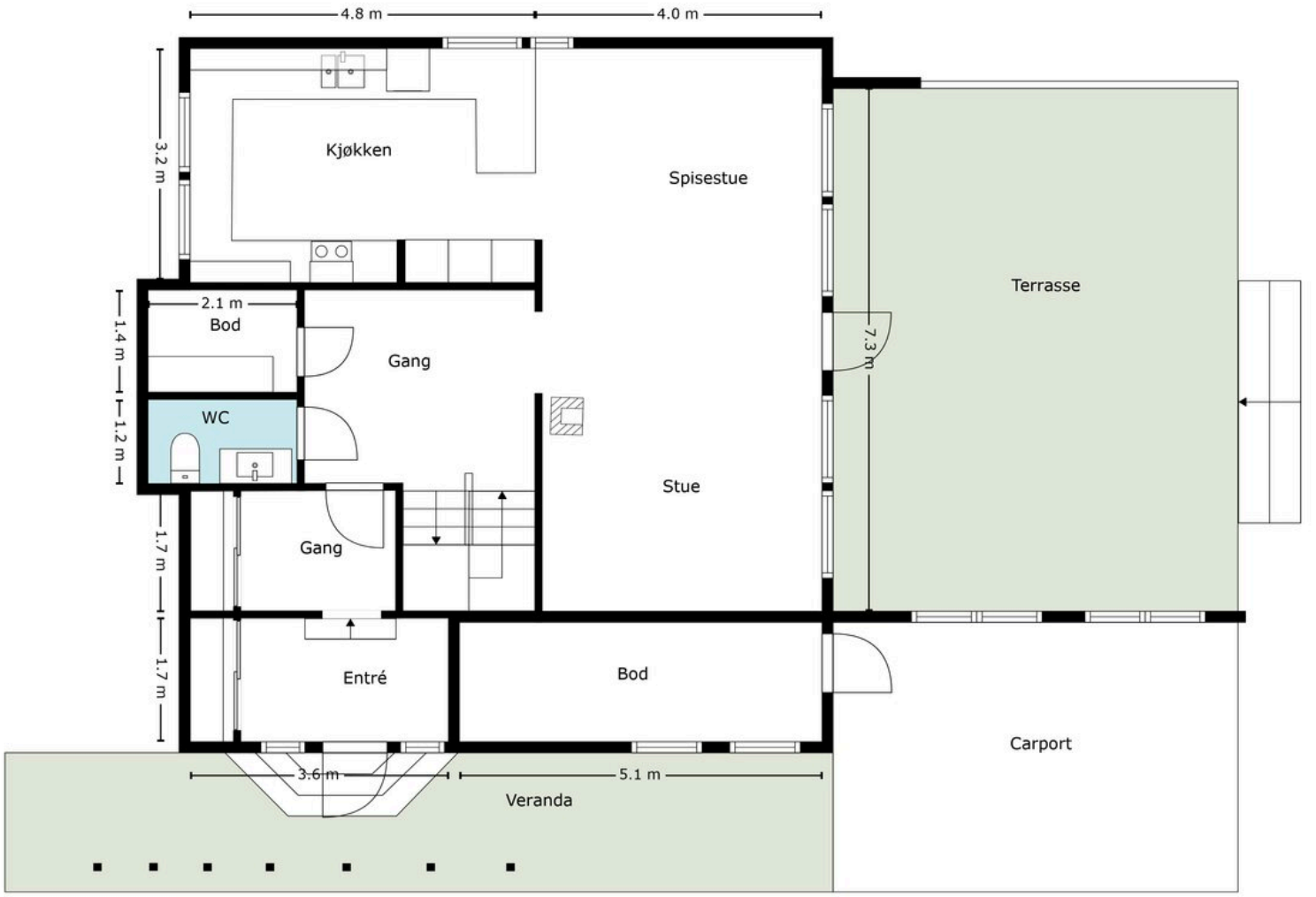
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 8 kvm.

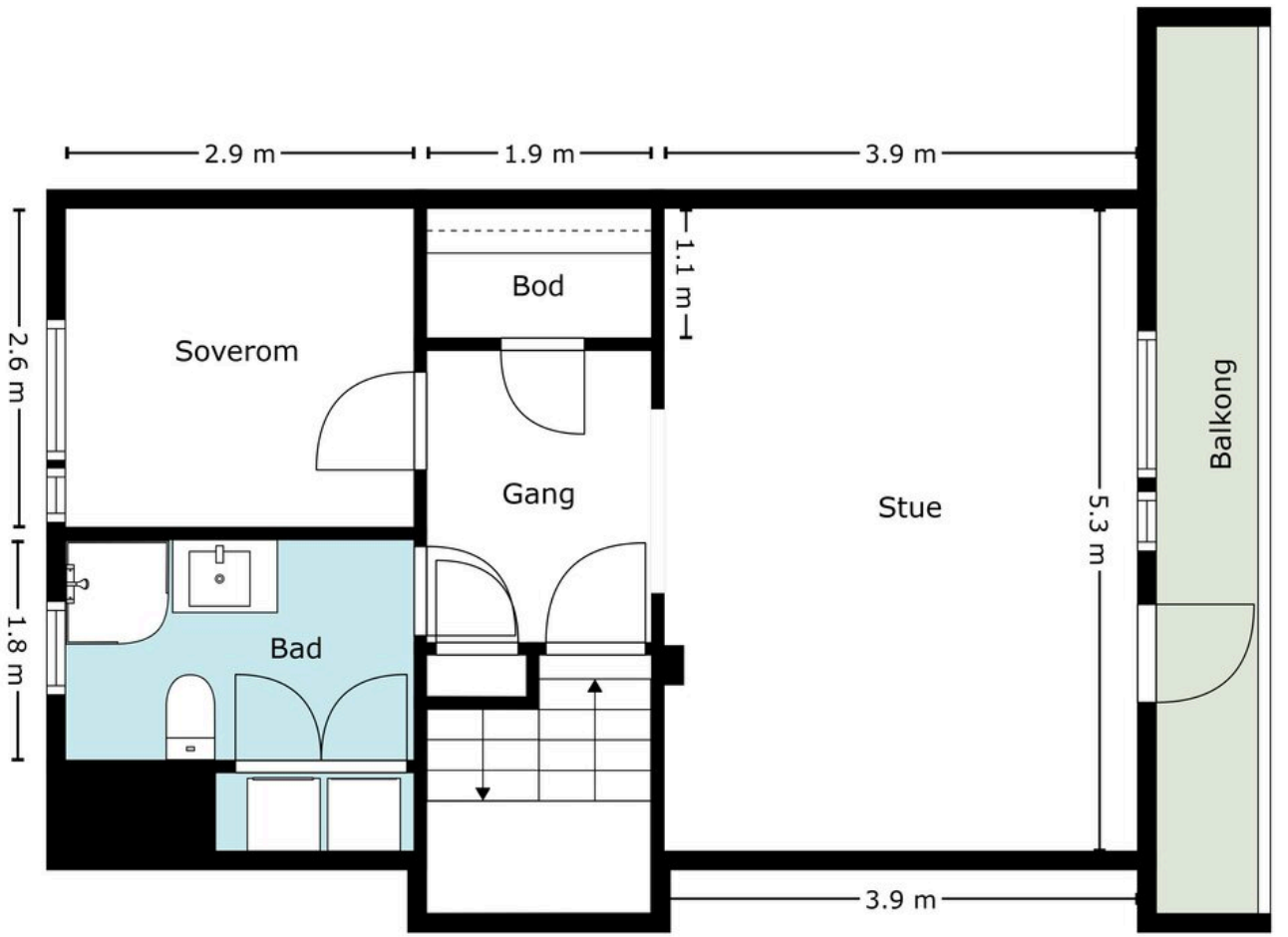
Baglergata 16
1. Etasje



Takstthuset 1

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

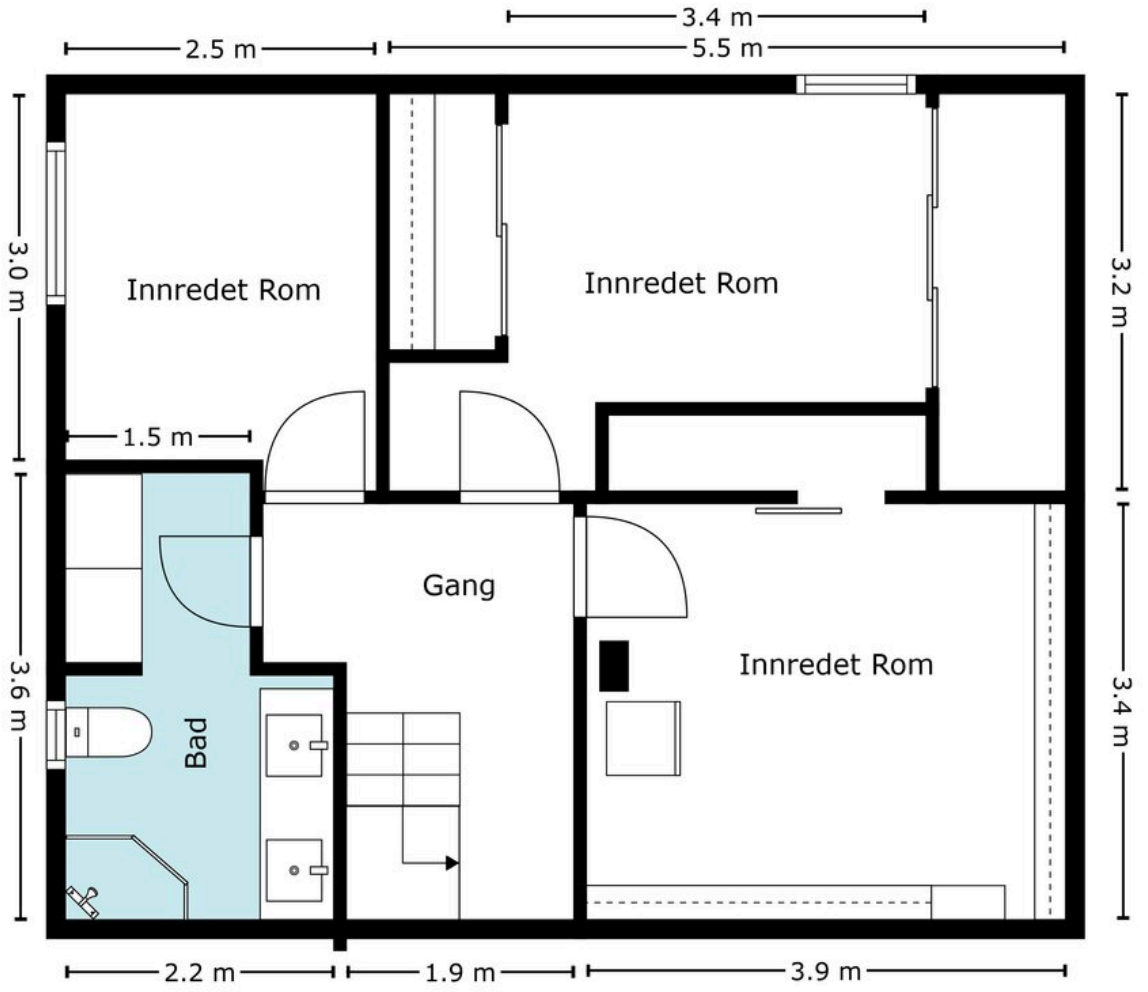
Loftetasje



Takstthuset 1

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

Kjeller



Takstthuset 1

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

Informasjon

Baglergata 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0134/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2246 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Rhoar Waagen Pedersen
Torhild Brox

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 67 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 8 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, trapperom, stue/spisestue, kjøkken, wc-rom og bod.
2. etasje: Gang, loftstue, bad/wc/vaskerom, soverom og bod.
Kjeller: Gang, bad/wc/vaskerom, og 3 innredede rom
Annet: Utebod.

Standard

Entré og gang
Boligen har et pent inngangsparti hvor det er hyggelig å ønske gjester velkommen. Her er det terrasse på ca. 16 kvm, belysning og en dør fra 2017 med kodelås. Inne venter en lekker entré med god takhøyde og smakfulle overflater pusset opp i nyere tid.

Gulvet har mørke fliser, mens veggene har beige flater med listefri overgang til himling. Himlingen har innfelte downlights. Entreen har videre adkomst til en gang, og begge rommene har plassblygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue/spisestue
Boligen har en nydelig stue med store vinduer langs hele gavlveggen mot sør. Det er også lysinnslipp fra øst, samt utgang til terrassen. Stuen er et sosialt allrom med spiseplassen naturlig plassert i overgangen til kjøkkenet.

Overflatene er holdt i et harmonerende fargepalett med lys, enstavs laminat og vegger malt i en kombinasjon av beige og hvit. Det er listefri overgang til himling med velplasserte downlights. Videre kan stuen skilte med varmepumpe fra 2023 og en peisovn med flammebilde som kan ses fra begge sonene.

Kjøkken
Påkostet kjøkken fra JKE Design i eikefinér. Rikt utstyrt innredning fra 2011 montert i hesteskoform for god arbeidsflyt. I tillegg er det halvøy med barløsning og sitteplasser – perfekt for enkle måltider og lekselesing. Innredningen har stilrent design med hvite benkeplater i Corian som gir en fin kontrast til de sorte trefrontene. Veggene bak har mosaikkfliser.

Kjøkkenet er utstyrt med mye oppbevaringsplass, gode arbeidsflater, oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Hvitevarene er i form av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Over koketoppen er det vegghengt ventilator.

Loftstue
Boligen har en lys og innbydende loftstue med sjarmerende skråtak. Loftstuen har god størrelse, slik at det er enkelt å innrede med hjørnesofa, tv, skrivebord og annet, ønskelig møblement. Gulvet har parkett, mens vegger og himling er hvitmalt. Om sommeren er det deilig å trekke ut på balkongen. Dette rommet er opprinnelig godkjent som 2 soverom - og kan enkelt settes tilbake ved ønske.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har to fullverdige bad og et toalettrom. Sistnevnte ligger på hovedplan og ble pusset opp i 2023 med delikat utførelse. Toalettrommet har store fliser på gulv og vegger, samt varme i gulvet og downlights i himling. Servanten er montert på et stilig skuffemøblement med sorte fronter, og over er det speil med sort ramme og integrert belysning. Toalettet er vegghengt.

Det ene badet ligger i andre etasje og har en praktisk, plassbygd vaskesone skjult bak hvite skyvedører. I vaskesonen er det avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Badet er for øvrig utstyrt med toalett, dusjkabinett og pen skuffeinnredning med heldekkende servant. Over er det speilskap. Overflatene er flislagte og det er varme i gulvet, samt downlights i himling.

Bad 2
I kjelleren er det et stort og flislagt bad fra 2008 med moderne utførelse. Badet har blant annet vegghengt toalett, dusjkabinett og lekker innredning. Innredningen har sorte høyglansfronter og benkeplate i valnøtt med to toppmonterte servanter. Det er dobbelt speilskap med belysning over hver servant. Videre har badet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i et plassbygd skap med sorte fronter. Her er det også laget en smartløsning hvor det sorte skapet skjuler varmtvannstanken, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er varme i gulvet og downlights i himling.

Soverom og garderobe
I dag består boligen av et godkjent soverom i andreetasje, og to potensielle soverom i form av loftstue. Loftstuen er på originale tegninger oppdelt i to soverom, og vinduene er behold i samme posisjon om man kan ønsker å sette tilbake til dette igjen. I kjelleren finnes det tre innredede rom som ikke er godkjent til varig opphold; to av disse er innredet og fremstår som soverom.

Det største rommet i kjelleren har ekstra god størrelse, samt to plassbygde skyvedørsgarderober med mye oppbevaringsplass. Det andre rommet i kjelleren har også garderobeskap, og etasjen har for øvrig et stort, velinnredet garderoberom. Garderoberommet har flere åpne stammer med skuffer, hyller og klesheng. Boligen kan skilte med ytterligere lagringsplass i tre andre boder, hvorav en har adkomst fra carporten.

Kjelleren er innredet. Det foreligger ikke godkjente tegninger/bruksendring som viser kjeller som oppholdsrom. Arealet er inkludert i BRA-i som del av boligens innvendige areal, men rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Parkering
Boligen har en tilbygd carport med elbillader, innfelt belysning og dør inn til en romslig bod. Det er ytterligere plass for biler på gårdsplassen, og for øvrig er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Nytt tak, nye takrenner og snøfangere i 2008.
- El-arbeid i 2008: Kurs til vaskemaskin og tørketrommel fra sikringsskap. Kurs til VVB fra sikringskap. Byttet ut eksisterende sikringsskap med nytt og nye automatsikringer. Ny hovedsikring. 14 stk jordfeil automatsikringer.
- Ny belegningsstein i 2008.
- Nytt JKE designkjøkken i 2011.
- Bygget carport med bod i 2017.
- Oppgradert stuen, kjøkken og hall med nytt dobbelt gipstak, med spotter. Helsparklede vegger og nytt kvalitets laminatgulv fra Berryalloc. Utført av TB Konstruksjon i 2021.
- Ny peis i stuen i 2021.

- Ny terrasse og levegger i 2021.
- Pusset opp toalettrom i 2021.
- Massasjebad Arctic Spa Cub fra Polarbad.
- Tesla Wall ladestasjon. Opplegg av 3-fase 32A kurs for ladestasjon montert av Sæther Elektriske AS i 2023.
- Byttet fire store vinduer i front på stuen til tre lags vinduer fra Uldal. Er montert av E S Tømrer og Vedlikehold Espen Sand i 2023.
- Ny varmepumpe i 2023.

Se forøvrig egenerklæringen for flere detaljer og firmanavn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 28. juni 1996.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. Bad på loft er utført av ufaglært i 1996 samt 2015. Toalett i hovedplan er utført av Lørenskog mur og flis A/S. Rørlegger er Bergersen VVS AS. Arbeid utført i 2021 Bad/vaskerom i kjeller er utført av Tømrer Jan Karlsen og Tømrer Tom Syversrud. Rørlegger er Akershus VVS og det elektriske ble utført av Kvikk installasjon as. ble ferdigstilt i 2008.

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, både faglært og ufaglært. Vi har lagt belegningsten ved innkjørsel. Utført av faglært rundt 2008. Vi har lagt nytt tak med glassert takstein, nye stål takrenner samt snøfangere. Er utført av faglært rundt 2008. Vi har bygget tak over dør og trapp. Byggegodkjent i 1998. Vi har bygget carport med bod i bakkant. Dette er byggegodkjent i 2017 Vi har byttet til nordpeis som er en lukket peisovn med glassdører i 2021 Vi har innstalert Daikin Stylish varmepumpe innstalert av ACsenteret AS i 2023 Vi har bygd en terasse og levegger på ca. 40 kvadrat utført av ufaglært i 2021 Vi har en frittstående bod i bakkant av hus. Bygd av ufaglært ca. 2008

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. I 2008 ble det gjort omfattende oppgraderinger: Kurs til vaskemaskin og tørketrommel fra sikringsskap.Kurs til VVB fra sikringskap. Byttet ut eksisterende sikrigsskap med nytt og nye automatsikringer. Ny hovedsikring. 14 stk jordfeil automatsikringer.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja. 2023 hadde vi elskjekk utført av elektriker Kjell Sæterøy AS og feil ble også utbedret av samme elektriker. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Tesla Wall ladestasjon. Opplegg av 3-fase 32A kurs for ladestasjon montert av Sæther Elektriske AS i 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Det er innstallert vannmåler utført av Øyvind Jensen. Det er innstalert Ny Varmtvanns bereder levert og montert av Rotevatn Rørservice i 2023.

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.? - Opprinnelig hadde loftet to soverom som vi har gjort om til et rom. Benyttes i dag til loftstue/kontor /trening.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, både faglært og ufaglært. I 2011 fikk vi nytt kjøkken levert og montert fra JKE design Lillestrøm. Hope elektro utførte det elektriske arbeidet Oppgradert stuen, kjøkken og hall med nytt dobbelt gipstak, med spotter.

Helsparklede vegger og nytt kvalitets laminatgulv fra Berryalloc. Utført av TB Konstruksjon i 2021 Byttet fire store vinduer i front på stuen til tre lags vinduer fra Uldal. Er montert av E S Tømrer og Vedlikehold Espen Sand i 2023.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Målingen ble gjennomført 07.02.25 av Eurofins. Høyeste årsmiddelverdi er 33 Bq/m3.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Sprekk i en flis på gulv i bad på loft. Men Vi har durs kabinett så lite vann søl.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? - Ja. Pålegg om at feieluke i kjeller skal ha deksel i gips da denne er under 30 cm fra treverk.

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

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

Enebolig med hovedetasje, loftetasje og kjeller fra 1980. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.
- Utvendig > Vinduer - 2003: Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
- Utvendig > Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er skjevheter i gulvet.
- Innvendig > Overflater: Det registreres knirk i parkettoverflater på soverom i kjeller. Dette kan ha oppstått som følge av klimatiske påvirkninger, eller feil montering av gulv.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Rom under terreng: Det er benyttet dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke anbefalt etter dagens forskrifter.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder den delen av

anlegget som er fra byggeår.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette gjelder den eldste delen som er fra byggeår.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Klemlist har stedvis løsnet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det registreres riss og avskalling i grunnmurens overflater.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > Loft > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik. Det er gjort oppgraderinger av overflater og innredning etter byggeår. Men tettesjikt og sluk er fra byggeår, og har nådd sin forventede levetid. Det kan på bakgrunn av dette ikke gis noen garanti for tettheten i tiden som kommer. Kostnadsestimat: Over 300.000,-

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kombiskap kjøl/frys i garderoberom og microbølgeovn medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebordet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Følgende løsøre følger med:
- Alle gardiner, plissegardiner, rullegardiner og oppheng til disse
- 4 sorte barkrakker
- Glasskap i stuen
- Stort svart speil i garderoberom
- Massasjebad Arctic Spa Cub fra Polarbad
- Tørketrommel

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

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

Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, supplert med nyere peisovn. Det er varmepumpe fra 2023, stedvise panelovner, samt gulvvarme i gang, på badene og toalettrommet. Varmtvann er fra en 300 liters bereder som var ny i 2022. Boligen har naturlig ventilasjon, i kombinasjon med avtrekk fra kjøkken, begge bad og toalettrommet. Sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 22000 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 509,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 18 509,-. Dette inkluderer renovasjon, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Det ble fakturert kr 17 126,- i kommunale gebyrer på eiendommen i 2024.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6233,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 179,- pr. 01.01.2025

Det er utskrevet kr 1 179,- i eiendomsskatt på eiendommen inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 423 329,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 693 315,- pr. 2023

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

Framtind

Polisenr: 36102560

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox fiber hos Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 425 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har et nydelig uteområde, rammet inn av en tett, grønn tujahekk. Uteområdet er opparbeidet med steinlagt gårdsplass, lettstelt hage og en stor, sørvendt terrasse på ca. 50 kvm. Terrassen er nøye opparbeidet for maksimal komfort gjennom sesongen, enten man ønsker å slappe av eller invitere til sosiale sammenkomster. Høydepunktet er et nedfelt massasjebad med plass til fire til seks personer.

Videre kan terrassen skilte med flere soner for møblering, en ekstra bred markise, samt innfelt belysning som setter stemningen gjennom kvelden. Terrassen er delvis overbygd av en balkong på ca. 8 kvm.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 07.02.25. Målingen viser at det er registrert 33 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Vigernes, sentralt i Lillestrøm.

Nabolaget er stille og rolig, samtidig som du har gangavstand til tog, torg og byliv! Området har videre nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt det meste av bymessige fasiliteter og fritidstilbud. I nærheten ligger idylliske Sørumsparken, med lekeplass, benker, gazebo, trær og fine plenområder med mer. Det er også nærhet til St. Sunnivas plass, en liten perle av en skøyteplass hvor vinterdager kan tilbringes med skøyter, kakao, venner og familie.

På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et rikt uteliv. Det er kort gangavstand til Lillestrøm Idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall.

Åråsen stadion og Sørum gård ligger rett i nærheten og kan nås via gang- og sykkelvei. Ved Nitelva finner du Nebbursvollen Friluftsbad som er byens populære badested med basseng, grøntområder, kiosk m.m. Vigernes har også nærhet til idylliske tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi og Rema 1000. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested i kommunen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Lillestrøm stasjon ligger i kort avstand fra Baglergata. Hurtigtog/flytog til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vigernes barneskole og Sophie Radichs ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Lillestrøm og Skedsmo Videregående, samt et godt utvalg av både private og

kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.11.1980.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Loftetasje:
Loftetasjen bestod opprinnelig av tre soverom, gang, bad og bod. I dag er planløsningen endret ved at gangen og to av soverommene er slått sammen og omgjort til stue.

Kjeller:
For kjelleren foreligger det ikke godkjente tegninger, og arealet er ikke registrert som rom for varig opphold. Det er heller ikke kjent om det er sendt søknad til kommunen i forbindelse med eventuell bruksendring. Bruk av kjeller til oppholdsrom uten godkjenning kan medføre manglende dokumentasjon på rømningsveier, dagslysforhold, takhøyde og fuktsikring, og bør derfor vurderes nærmere med tanke på regelverk og tekniske krav.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, komb. beb. og anleggsformål nåværende og bane nåværende. Det fremkommer faresone av kart over område som ikke berører eiendommen, dette er H320 om flomfare.
Det er ikke reguleringsplan over området der eiendommen ligger. Det er pt. heller ikke reguleringsplan forslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i gjeldende kart og regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2246:
14.04.1980 - Dokumentnr: 101932 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:819

01.01.2020 - Dokumentnr: 435376 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:2246

01.01.2024 - Dokumentnr: 196563 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2246

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,-
Grunnpakke Hus kr. 5 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 111 600,- 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

Baglergata 16

Baglergata 16

Nabolaget Roald Amundsens gt./Vigernes - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	7 min 2.8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	8 min 3.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	11 min 4.9 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	11 min 4.9 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	6 min 2.1 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	8 min 3.2 km

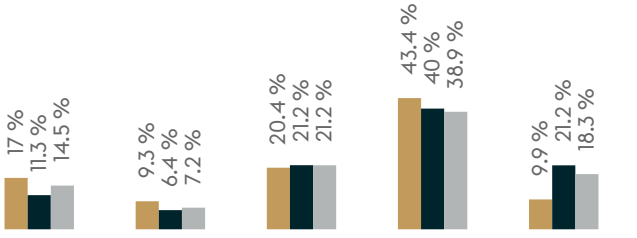
Offentlig transport

Roald Amundsens gate	Linje 320, 470, 480, 490	7 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.7 km
Oslo Gardermoen		28 min

Barnehager

Lillehagen Fus barnehage (1-5 ...	82 barn	4 min 0.3 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	7 min 0.6 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	21 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roald Amundsens gt./Viger	1.815	751
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vigernes skole	7 min
Øyerens plass - balløkke	9 min
EVO Lillestrøm	16 min
Fresh Fitness Lillestrøm	17 min

«Hyggelige og trivelige folk»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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 2025

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Enebolig
Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 2246

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 13.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1739 **Referansenummer:** KH4705

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

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.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

ek@th1.no
988 55 334

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hovedetasje, loftetasje og kjeller fra 1980.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert betongtakstein.
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.
Renner, nedløp og beslag i sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags og 2.lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Hovedterrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Levegg mot nabo. Den er målt til ca. 51m2.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trapp til gang. Terrassen er målt til ca. 16m2.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Lite soverom har parkett på gulvet, slette vegger med malt glassfiberstrie og MDF-panelplater i taket. Stort soverom har parkett på gulvet, slette vegger med malt, slett tapet og malt furupanel i taket. Garderoberom har parkett på gulvet, slette vegger med malt glassfiberstrie og malt furupanel i taket. Gang har teppegulv, malt furupanel på veggene og i taket.

1. etasje:
Gang 1 har skiferfliser på gulvet, malte gipsplater på veggene og i taket. Skyvedørsgarderoben har skiferfliser på gulvet og malt furupanel på veggene og i taket. Gang 2 har skiferfliser på gulvet, helsparklede og malte vegger og malt gips i taket.
Skyvedørsgarderoben har skiferfliser på gulvet, malt glassfiberstrie på veggene og malt furupanel i taket. Hallen har laminatgulv, helsparklede og malte vegger og malt gipstak. Boden har laminatgulv, malt glassfiberstrie på veggene og beiset furupanel i taket. Stue og kjøkken har laminatgulv, helsparklede og malte vegger og malt gipstak. Trappeoppgangen har malt furutrapp, helsparklede og malte vegger samt malt glassfiberstrie og malt furupanel øverst i trappeoppgangen.

2. etasje:
Hall, soverom og loftsstue har parkett på gulvet, malt, slett tapet på veggene og malt furupanel i taket. boden har parkett på gulvet, malte plater på veggene og malt furupanel i taket.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingene ligger på 33bq.
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i 1. etasje.
Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp i vegg mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Det bemerkes at målingen kun gjelder det punktet hvor hullet er tatt, og representerer dermed ikke hele veggkonstruksjonen mot terreng. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes avvik eller andre forhold på øvrige deler av veggen som ikke er avdekket ved denne målingen.
Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er fra 1996.
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dørene er av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Det er panel på innvendig tak.
Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.
Rommet har ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Beskrivelse av eiendommen

foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og innvendige vegger. Innvendig tak har malt overflate. Det er utstyrt med servant innredning og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er gjort oppgraderinger underveis ved oppgradering av våtrom og kjøkken.
Det er avløpsrør av plast. Det er gjort arbeider i boligen i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

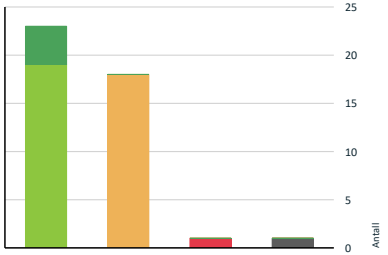
Loftetasje:
Loftetasjen bestod opprinnelig av tre soverom, gang, bad og bod. I dag er planløsningen endret ved at gangen og to av soverommene er slått sammen og omgjort til stue. Dette representerer en vesentlig endring i bruken av arealet, og kan ha betydning for lysforhold, rømningsveier og eventuell godkjenning av rommenes funksjon.

1. etasje:
Tidligere bod i vindfang er integrert i dagens gangareal.
Kjøkkenet, som tidligere var et separat rom, er nå en del av en åpen løsning med stue. Det opprinnelige overbygde inngangspartiet er innkledd og tatt inn som en del av boligens bruksareal. Det er fremvist tillatelse til tiltak for å etablere det overbygde inngangspartiet, men ikke for dagens løsning der arealet er innlemmet som innvendig del av boligen. En slik endring er søknadspliktig og krever godkjenning fra kommunen.

Kjeller:
For kjelleren foreligger det ikke godkjente tegninger, og arealet er ikke registrert som rom for varig opphold. Det er heller ikke kjent om det er sendt søknad til kommunen i forbindelse med eventuell bruksendring. Bruk av kjeller til oppholdsrom uten godkjenning kan medføre manglende dokumentasjon på rømningsveier, dagslysforhold, takhøyde og fuktsikring, og bør derfor vurderes nærmere med tanke på regelverk og tekniske krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Generell — Gå til side

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

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som idag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik. Det er gjort oppgraderinger av overflater og innredning etter byggeår. Men tettesjikt og sluk er fra byggeår, og har nådd sin forventede levetid. Det kan på bakgrunn av dette ikke gis noen garanti for tettheten i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - 2003 — Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Utvendig > Balkong — Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er skjevheter i gulvet.

Innvendig > Overflater — Gå til side

Det er avvik:

Det registreres knirk i parkettoverflater på soverom i kjeller. Dette kan ha oppstått som følge av klimatiske påvirkninger, eller feil montering av gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Det er avvik:

Det er benyttet dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke anbefalt etter dagens forskrifter.

Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side

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

Dette gjelder den delen av anlegget som er fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

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

Dette gjelder den eldste delen som er fra byggeår.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Klemlist har stedvis løsnet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

Det er avvik:

Det registreres riss og avskalling i grunnmurens overflater.

Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert betongtakstein.
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.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Likevel anbefales det for bedre personsikkerhet.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.





TG 1 Vinduer - 2007

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer - 2023

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 2003

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

TG 1 Vinduer - 2012

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør loftetasje

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør 1. etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkong

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverket er målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er skjevheter i gulvet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak igangsettes.

TG 1 Terrasse - Inngangsparti

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trapp til gang. Terrassen er målt til ca. 16m2.

TG 1 Hovedterrasse

Hovedterrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Levegg mot nabo. Den er målt til ca. 51m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:
Lite soverom har parkett på gulvet, slette vegger med malt glassfiberstrie og MDF-panelplater i taket. Stort soverom har parkett på gulvet, slette vegger med malt, slett tapet og malt furupanel i taket. Garderoberom har parkett på gulvet, slette vegger med malt glassfiberstrie og malt furupanel i taket. Gang har teppegulv, malt furupanel på veggene og i taket.

1. etasje:
Gang 1 har skiferfliser på gulvet, malte gipsplater på veggene og i taket. Skyvedørsgarderoben har skiferfliser på gulvet og malt furupanel på veggene og i taket. Gang 2 har skiferfliser på gulvet, helsparklede og malte vegger og malt gips i taket. Skyvedørsgarderoben har skiferfliser på gulvet, malt glassfiberstrie på veggene og malt furupanel i taket. Hallen har laminatgulv, helsparklede og malte vegger og malt gipstak. Boden har laminatgulv, malt glassfiberstrie på veggene og beiset furupanel i taket. Stue og kjøkken har laminatgulv, helsparklede og malte vegger og malt gipstak. Trappeoppgangen har malt furutrapp, helsparklede og malte vegger samt malt glassfiberstrie og malt furupanel øverst i trappeoppgangen.

2. etasje:
Hall, soverom og loftsstue har parkett på gulvet, malt, slett tapet på veggene og malt furupanel i taket. boden har parkett på gulvet, malte plater på veggene og malt furupanel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres knirk i parkettoverflater på soverom i kjeller. Dette kan ha oppstått som følge av klimatiske påvirkninger, eller feil montering av gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelt tiltak kan igangsettes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 7mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i loftstuen måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 8mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i kjellergangen måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingene ligger på 33bq.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i 1. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp i vegg mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Det bemerkes at målingen kun gjelder det punktet hvor hullet er tatt, og representerer dermed ikke hele veggkonstruksjonen mot terreng. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes avvik eller andre forhold på øvrige deler av veggen som ikke er avdekket ved denne målingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er benyttet dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke anbefalt etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da det tilfredsstiller datidens byggeforskrifter.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er fra 1996.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dørene er av nyere dato.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Det er panel på innvendig tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som idag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.
Det er gjort oppgraderinger av overflater og innredning etter byggeår. Men tettesjikt og sluk er fra byggeår, og har nådd sin forventede levetid. Det kan på bakgrunn av dette ikke gis noen garanti for tettheten i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Faktura og liknende.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• 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.
• 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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og innvendige vegger. Innvendig tak har malt overflate. Det er utstyrt med servant innredning og vegghengt toalett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er gjort oppgraderinger underveis ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

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

Dette gjelder den delen av anlegget som er fra byggeår.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er gjort arbeider i boligen i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.

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

Dette gjelder den eldste delen som er fra byggeår.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG IU 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er foretatt en kontroll av anlegget i 2023, hvor avvik er dokumentert lukket. Det henvises derfor til kontrollrapport og dokumentasjon på utbedring.



TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.

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

Klemlist har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres riss og avskalling i grunnmurens overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

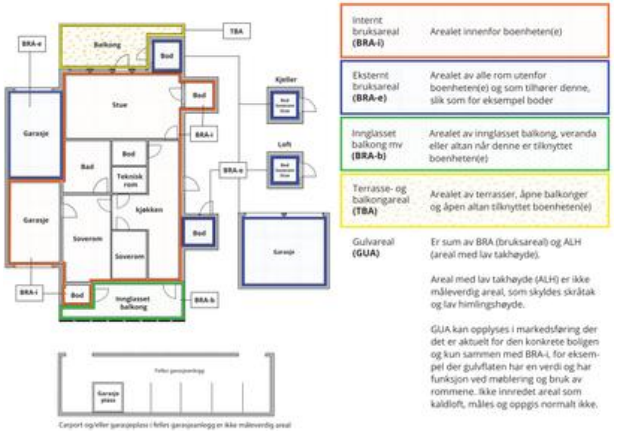
Hva er måleverdig areal?

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 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

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34	8	14	48
1. Etasje	75	9		84	67		84
Kjeller	60			60			60
SUM	**169**	**9**			**75**	**14**	**192**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, bod, stue		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, toalettrom, sportsbod, hall	Bod	
Kjeller	Innredet rom, gang, innredet rom, innredet rom, bad		

Kommentar

Takhøyde loftetasje: 2,40m.
Takhøyde 1. etasje: 2,34m.
Takhøyde kjeller: 2,14m.

Hovedterrasse er målt til 51m2.
Terrasse ved inngangsparti er målt til 16m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftetasje:
Loftetasjen bestod opprinnelig av tre soverom, gang, bad og bod. I dag er planløsningen endret ved at gangen og to av soverommene er slått sammen og omgjort til stue. Dette representerer en vesentlig endring i bruken av arealet, og kan ha betydning for lysforhold, rømningsveier og eventuell godkjenning av rommenes funksjon.

1. etasje:
Tidligere bod i vindfang er integrert i dagens gangareal. Kjøkkenet, som tidligere var et separat rom, er nå en del av en åpen løsning med stue. Det opprinnelige overbygde inngangspartiet er innkledd og tatt inn som en del av boligens bruksareal. Det er fremvist tillatelse til tiltak for å etablere det overbygde inngangspartiet, men ikke for dagens løsning der arealet er innlemmet som innvendig del av boligen. En slik endring er søknadspliktig og krever godkjenning fra kommunen.

Kjeller:
For kjelleren foreligger det ikke godkjente tegninger, og arealet er ikke registrert som rom for varig opphold. Det er heller ikke kjent om det er sendt søknad til kommunen i forbindelse med eventuell bruksendring. Bruk av kjeller til oppholdsrom uten godkjenning kan medføre manglende dokumentasjon på rømningsveier, dagslysforhold, takhøyde og fuktsikring, og bør derfor vurderes nærmere med tanke på regelverk og tekniske krav.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom for varig opphold i kjeller tilfredsstiller ikke kravene til dette.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	12
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Rhoar Waagen Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2246		0	425.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Baglergata 16

Hjemmelshaver
Pedersen Rhoar Waagen, Brox Torhild

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Lillestrøm, bydel Vigernes.
Det er gangavstand til kollektivtransport, inkludert togstasjonen, samt til butikker, skole og barnehager.
Beliggenheten gir også enkel tilgang til grøntområder og turmuligheter i nærområdet.
Boligen ligger sentrumsnært med nærhet til det meste av servicetilbud og byens fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysinger gitt av eier

Følgende arbeider er gjort i boligen:

(Kommer senere)

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme, panelovner, varmepumpe og vedfyring.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av leca.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 650 000	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Ingen		Nei
Godkjente tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	
2	13.09.2025	
3	13.09.2025	
4	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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 retninglinjer 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannteknisk 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.

Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2246
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/KH4705

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

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Rhoar Waagen	9578-5999-4-2022766	2025-09-11 20:45:06
Brox, Torhild	9578-5999-4-1645343	2025-09-11 20:38:08

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
11. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rhoar Waagen Pedersen, Torhild Brox

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 1996

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: 36102569
Forsikret i: Framtind

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: Bad på loft er utført av ufaglært i 1996 samt 2015. Toalett i hovedplan er utført av Lørenskog mur og flis A/S. Rørlegger er Bergersen VVS AS. Arbeid utført i 2021 Bad/vaskerom i kjeller er utført av Tømrer Jan Karlsen og Tømrer Tom Syversrud. Rørlegger er Akershus VVS og det elektriske ble utført av Kvikk installasjon as. ble ferdigstilt i 2008.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har lagt belegningsten ved innkjørsel. Utført av faglært rundt 2008. Vi har lagt nytt tak med glassert takstein, nye stål takrenner samt snøfangere. Er utført av faglært rundt 2008. Vi har bygget tak over dør og trapp. Byggegodkjent i 1998. Vi har bygget carport med bod i bakkant. Dette er byggegodkjent i 2017 Vi har byttet til nordpeis som er en lukket peisovn med glassdører i 2021 Vi har innstalert Daikin Stylish varmepumpe innstalert av ACsenteret AS i 2023 Vi har bygd en terasse og levegger på ca. 40 kvadrat utført av ufaglært i 2021 Vi har en frittstående bod i bakkant av hus. Bygd av ufaglært ca. 2008

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: I 2008 ble det gjort omfattende oppgraderinger: Kurs til vaskemaskin og tørketrommel fra sikringsskap.Kurs til VVB fra sikringskap. Byttet ut eksisterende sikrigsskap med nytt og nye automatsikringer. Ny hovedsikring. 14 stk jordfeil automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 hadde vi elskjekk utført av elektriker Kjell Sæterøy AS og feil ble også utbedret av samme elektriker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tesla Wall ladestasjon. Opplegg av 3-fase 32A kurs for ladestasjon montert av Sæther Elektriske AS i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er innstallert vannmåler utført av Øyvind Jensen. Det er innstalert Ny Varmtvanns bereder levert og montert av Rotevatn Rørservice i 2023.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Opprinnelig hadde loftet to soverom som vi har gjort om til et rom. Benyttes i dag til loftstue/kontor /trening

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2011 fikk vi nytt kjøkken levert og montert fra JKE design Lillestrøm. Hope elektro utførte det elektriske arbeidet Oppgradert stuen, kjøkken og hall med nytt dobbelt gipstak, med spotter. Helsparklede vegger og nytt kvalitets laminatgulv fra Berryalloc. Utført av TB Konstruksjon i 2021 Byttet fire store vinduer i front på stuen til tre lags vinduer fra Uldal. Er montert av E S Tømrer og Vedlikehold Espen Sand i 2023.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble gjennomført 07.02.25 av Eurofins. Høyeste årsmiddelverdi er 33 Bq/m3.

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: Sprekk i en flis på gulv i bad på loft. Men Vi har durs kabinett så lite vann søl.

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

Ja

Beskriv: Pålegg om at feieluke i kjeller skal ha deksel i gips da denne er under 30 cm fra treverk.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport vedrørende kjøp i 1996

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: 60-0134/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brox, Torhild	2025-09-11	Pedersen, Rhoar Waagen	2025-09-11

Identifikasjon: bankID Brox, Torhild

Identifikasjon: bankID Pedersen, Rhoar Waagen

Signicat

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

Midlertidig brukstillatelse, byggemeldte tegninger

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Enebolig ..... adr.: Baglergt. 16 .....

gnr.: 81 ..... bnr.: 2246 ..... i Skedsmo.

Eier: Karstein Heimdal ..... adr.: Baglergt. 16 .....
2000 Lillestrøm

Anmerkninger:

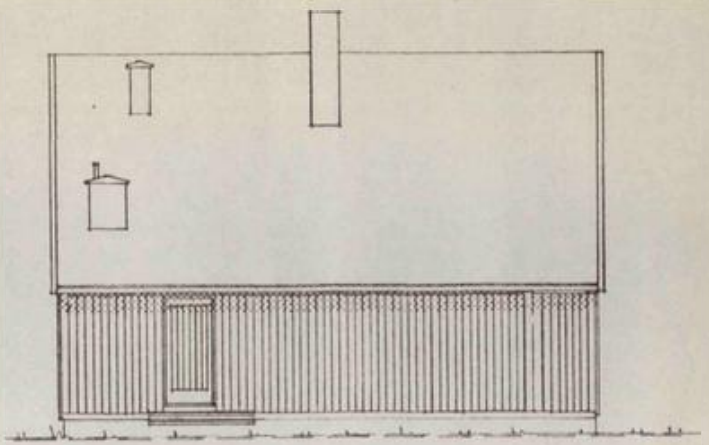
Det gjenstår noe småarbeide.
Husnummerskilt og takstige må settes opp snarest.
Arbeidet påbegynt 29/4-1980.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen.....2..... år fra dato.

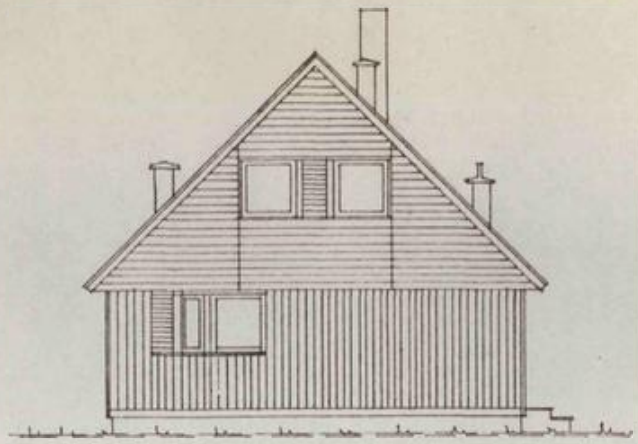
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 24. nov. 1980

Arne Lund
.....
Bygningssjef

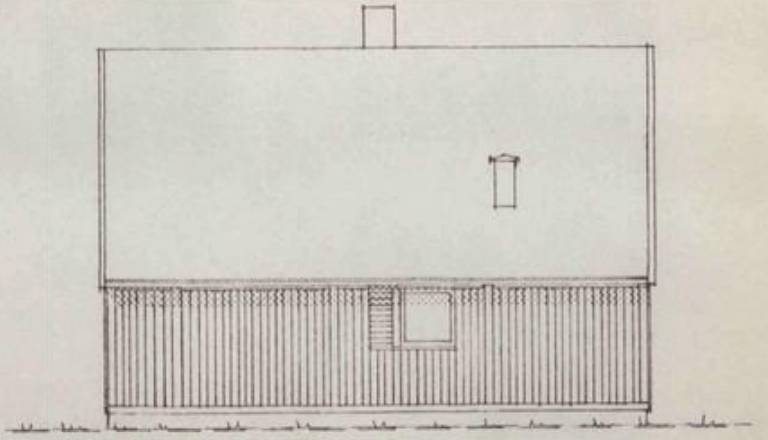
A. Alexandersen
.....
Bygningskontrollør



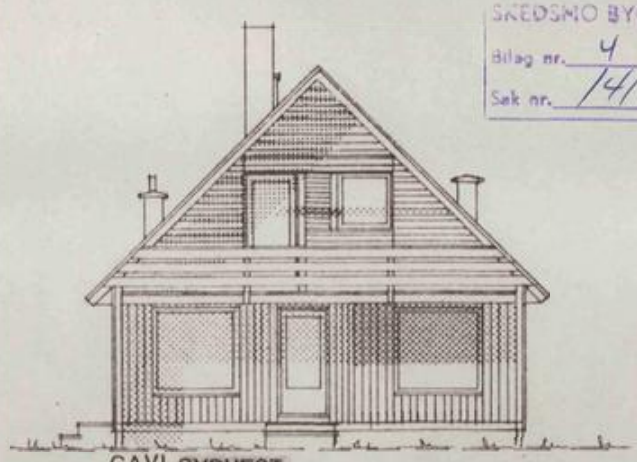
FASADE NORVEST



GAVL NORDØST



FASADE SYDØST



GAVL SYDVEST

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 III
Søk nr. 141 /19 80

NÅVÆRENDE TERRENG
FERDIG "

KORR. I H.H TIL E O NR. 1366. 771010

Rev.	Ant.	–	Dato	Sign.

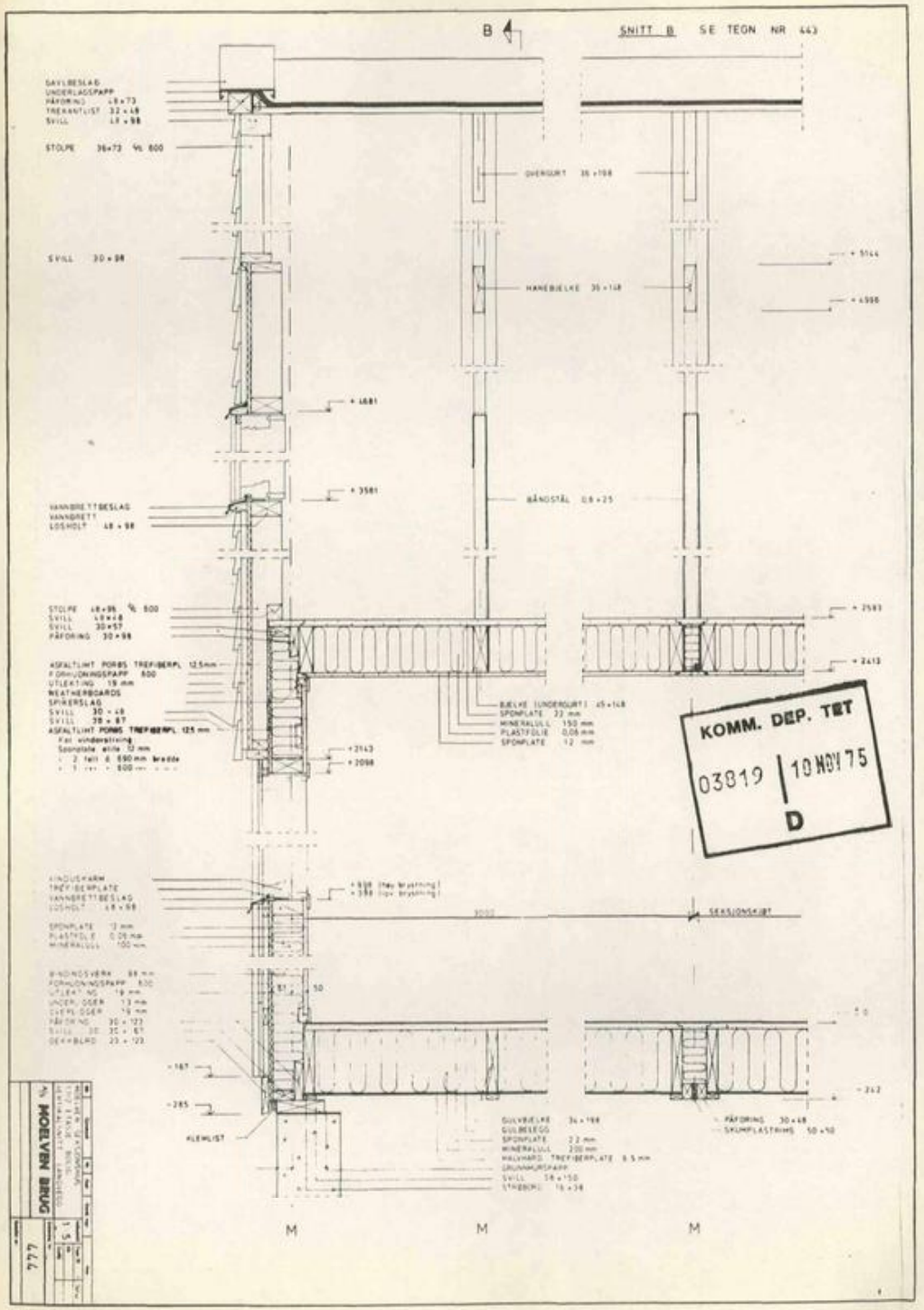
MOELVEN SEKSJONSHUS Type: ML 300-02 M

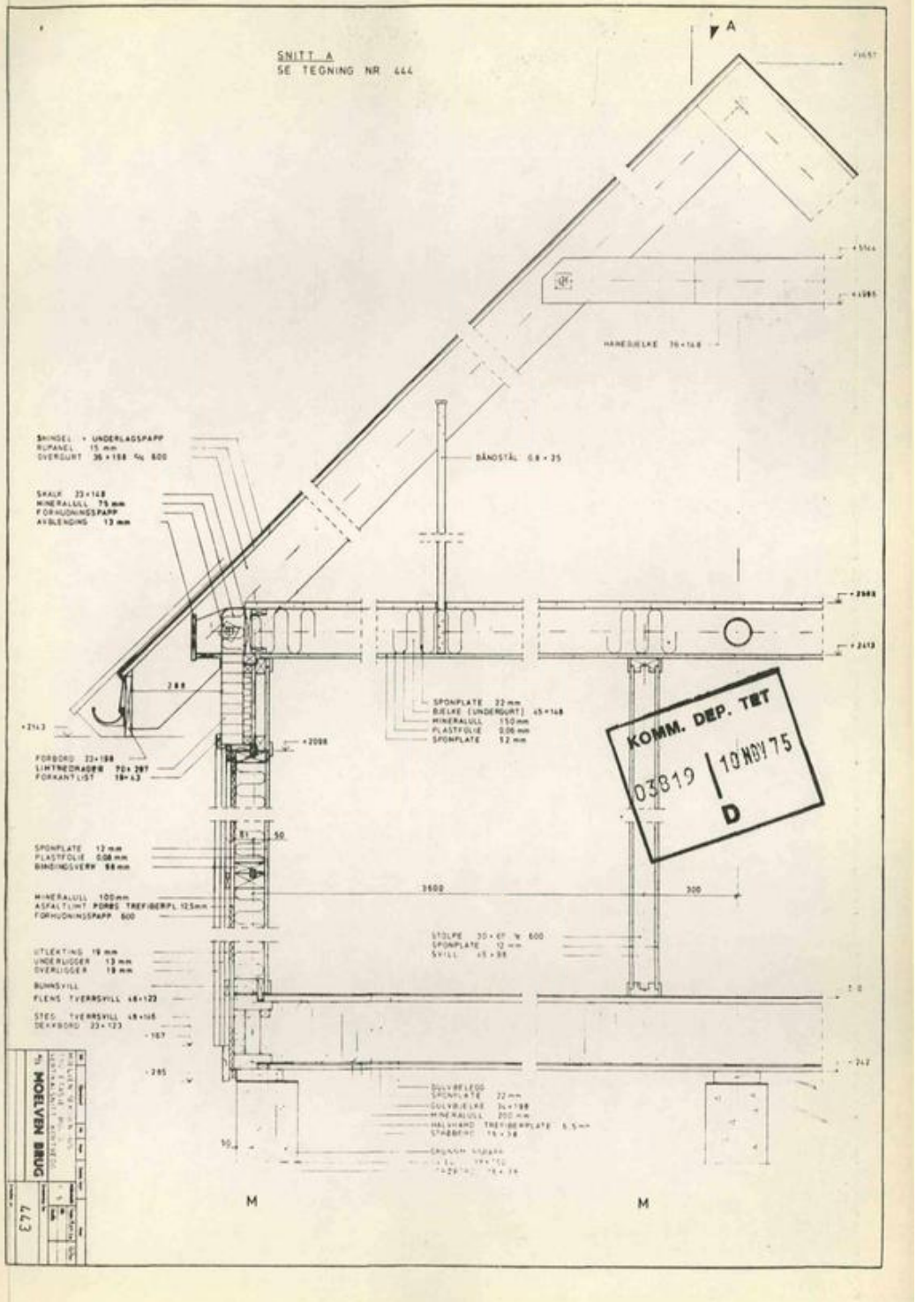
BYGGHERRE: AVEN OG HEIMDAL
BAGLERGT. 16 2000 LILLESTRØM

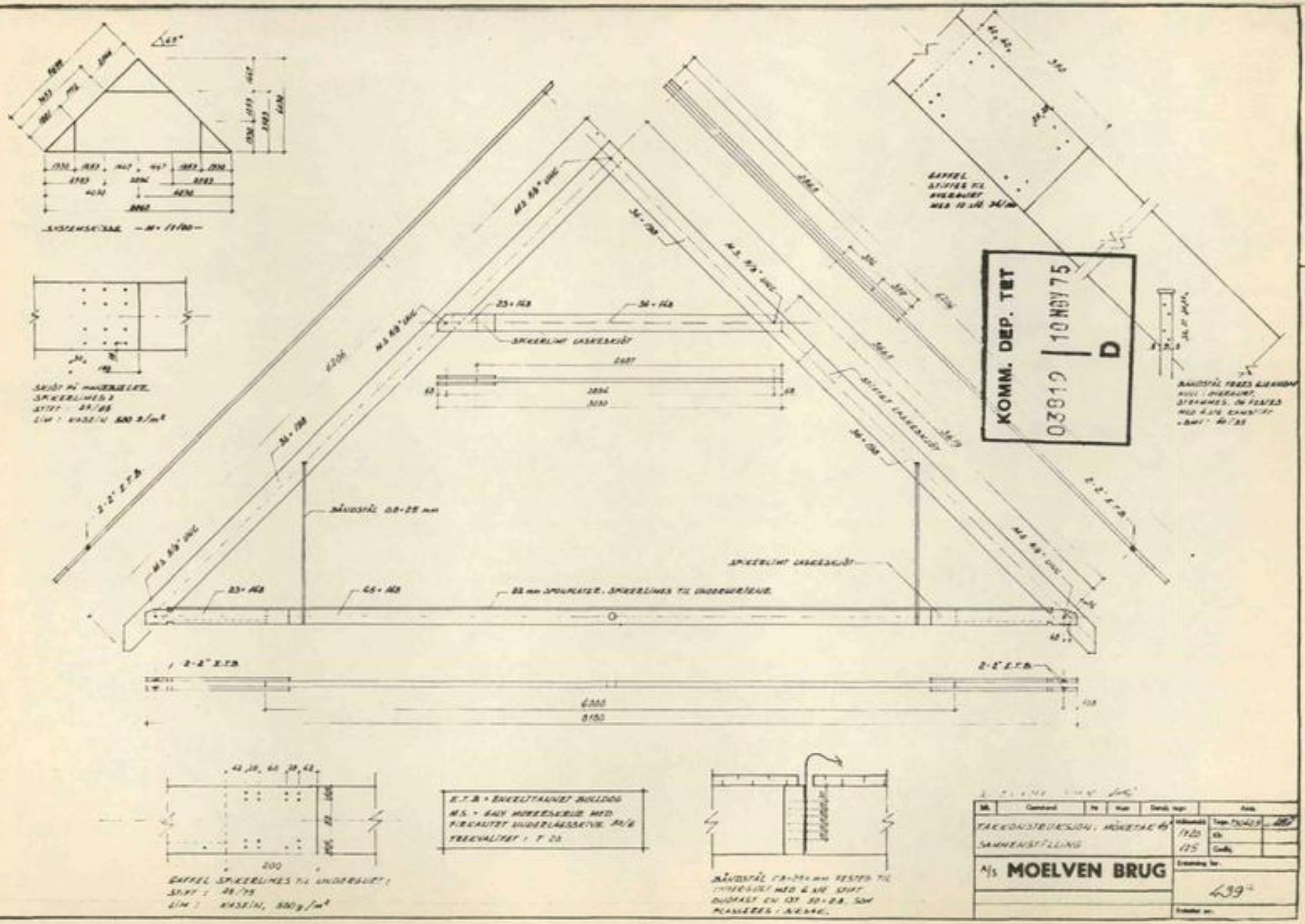
BYGGEPLASS: BAGLERGT. 16

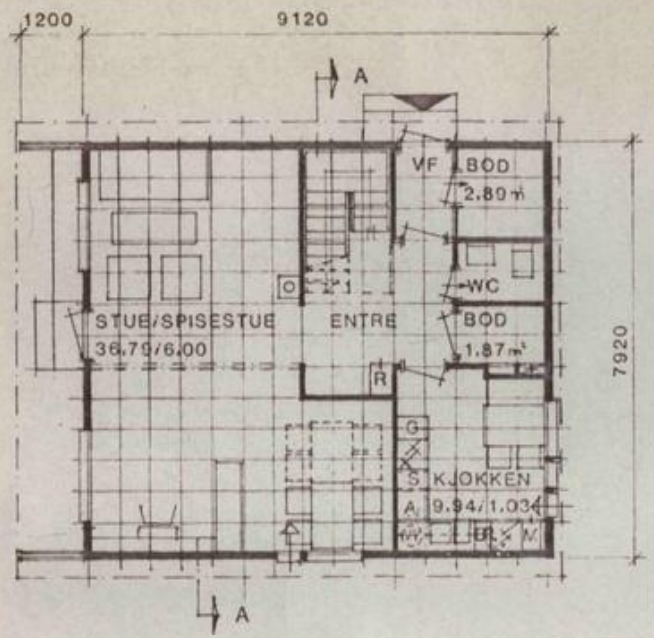
Erstatning for:
Erstatter av:

Tegn.	Dato	Mål			Nr.	Rev.
Kont.	VS 791025	1:100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-13141-2	
	Godkj.					

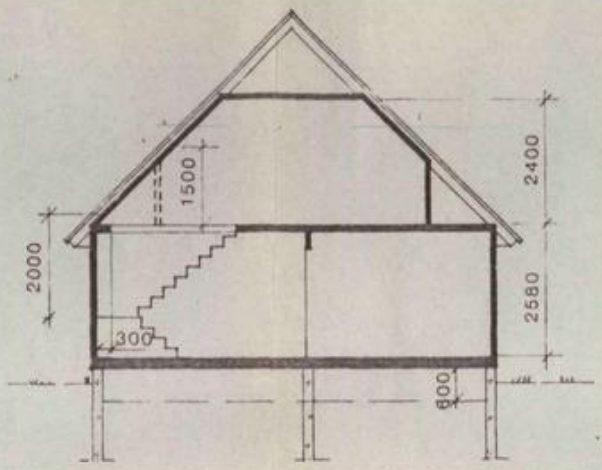

B
SNITT B SE TEGN NR 443
GAVLBESLAG
UNDERLAGSPAPP
PÅFORING 48 x 73
TREKANTLIST 32 x 48
SVILL 48 x 98
STOLPE 98x73 c/c 600
SVILL 30 x 98
HANEBJELKE 35 x 148
+ 5144
+ 4998
+ 4681
+ 3581
HANDRETTBESLAG
HANDRETT
LOSHOLT 48 x 98
BÅNDSTÅL 0.8 x 25
STOLPE 48x98 c/c 600
SVILL 48x48
SVILL 30x97
PÅFORING 30 x 98
+ 2593
+ 2413
ASFALTLINT PORØS TREFIBERPL 12.5mm
FORHUDNINGSPAPP 600
UTLEKTING 19 mm
WEATHERBOARDS
SPIKERSLAG
SVILL 30 x 48
SVILL 28 x 97
ASFALTLINT PORØS TREFIBERPL 125 mm
Kan vinderstrykning
Spordatale: stilla 12 mm
- 2 fall á 600 mm bredde
- 1 " " 600 mm "
BJELKE (UNDERGURT) 45 x 148
SPONPLATE 22 mm
MINERALULL 150 mm
PLASTFOLIE 0,06 mm
SPONPLATE 12 mm
+ 2143
+ 2098
KOMM. DEP. TET
03819 10 NOV 75
D
VINDUSKARM
TREFIBERPLATE
HANDRETTBESLAG
LOSHOLT 48 x 98
SPONPLATE 12 mm
PLASTFOLIE 0,06 mm
MINERALULL 100 mm
+ 938 (Nav brystning)
+ 388 (Opp brystning)
SEKSJONSSKJØT
BRØNDSVERK 88 mm
FORHUDNINGSPAPP 600
UTLEKTING 19 mm
UNDERLOGER 13 mm
DEKKBLOGER 19 mm
PÅFØRING 26 x 123
SVILL 30 x 97
DEKKBLAD 23 x 123
50
51
- 167
- 285
KLEMLIST
GULVBJELKE 34 x 198
GULVBELEGG
SPONPLATE 22 mm
MINERALULL 200 mm
HALVHARD TREFIBERPLATE 8.5 mm
GRUNNMURSPAPP
SVILL 38 x 150
STENDERE 98 x 34
PÅFORING 30 x 48
SKUMPLASTRIMS 50 x 50
- 242
M
M
M
DØRE BRØNN
777


SNITT A
SE TEGNING NR 444
A
SPONPLATE 22 mm
BJELKE (UNDERGURT) 45×148
MINERALULL 150 mm
PLASTFOLIE 0.06 mm
SPONPLATE 12 mm
FORBORD 22×198
LIMTREDRAGER 70×297
FORKANTLIST 18×63
SPONPLATE 12 mm
PLASTFOLIE 0.08 mm
BINDINGSVERK 88 mm
MINERALULL 100mm
FORHUDNINGSPAPP 600
UTLEKTING 19 mm
UNDERLIGGER 13 mm
OVERLIGGER 19 mm
BUNNSVILL
FLENS TVERRSVILL 48×122
STEG TVERRSVILL 48×106
DEKKBORD 22×123
3600
300
M
M
KOMM. DEP. TET
03819
10 NOV 75
D
MOELVEN BRUG
443

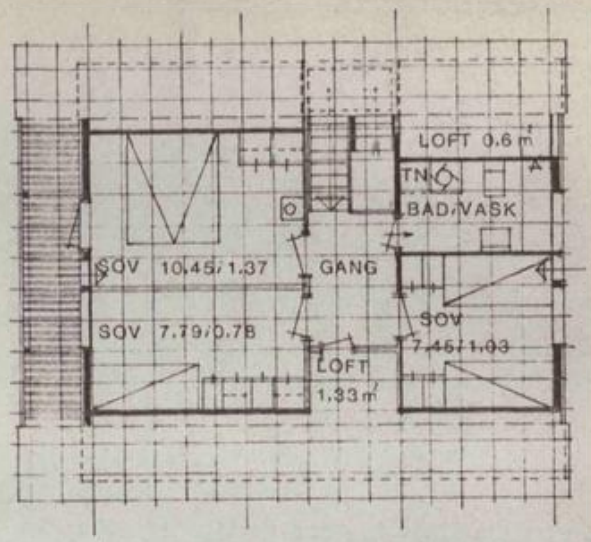

KOMM. DEP. TET
10 NOV 75
02812
D
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
MÅNEBÅND Ø8-25 mm
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
2-2" E.F.B.
2-2" E.F.B.
E.F.B. = EKSELLITRAMMET BUILDOG
M.S. = KALV MURERSKRUE MED
FORZAHTET UNDERLÆGSSKIVE Ø5/8
FRIKVALITET : T 26
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
SPÆRELIMT LÆGEBÆLTE
TAKKONSTRUKTION, MØRETAK A/S
SAMMENSÆTNING
A/S MOELVEN BRUG
499



PLAN ML 300-02 M

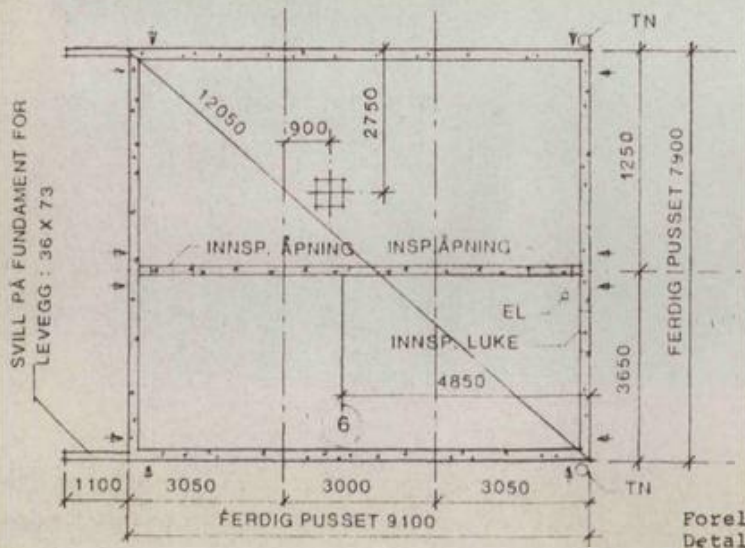


SNITT A-A



PLAN 2. ETG.

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. 194-76
VÅR TEGNING NR. 30-299
EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISRERTE PLAN: SE VEDLEGG



FUNDAMENTPLAN

Foreløbig fundamentplan.
Detaljert plan utarbeides når kontrakten mottas i retur.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 III
Sak nr. 141/80

Rev.	Art	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: ML 300-02 M

BYGGHERRE: AVEN OG HEIMDAL
BAGLERGT. 16 2000 LILLESTRØM

BYGGEPLASS: BAGLERGT. 14 16

Erstatning for
Erstatte av

Tegn	Dato	Mål	Nr	Rev
VS	791025	1:100	2-13141-1	

Kont. Godkj.

MOELVEN

A/S MOELVEN BRUG
2391 MOELV
TELEFON 065 47241

UTSKRIFT FRA MØTEPROTOKOLL

Skedsmo kommune

Arkivsaksnr: 97/8 065 **Sakstittel:** Baglergata 16-inngangsdør

Behandlingsnr: 1 **Utv.saksnr:** Å PS 98/5
Status: Behandlet
Utvalg: Bygningsrådet
Møtedato: 17.02.98

VEDTAK:

Søknaden behandles overenstemmende med plan- og bygningsloven før 01.07.97, jfr. overgangsbestemmelsene.

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne søknad om tak over inngangsparti samt utvendig bod på følgende vilkår:

A)
- Bygningsgebyr skal være innbetalt.

B)
- Byggetiltaket skal foreståes av godkjent ansvarshavende jfr BF 15:13 og BF 15:31.

Enstemmig vedtatt.

Rett kopi bevitnes den 23 februar 1998. Kari Løkken

Teknisk sektor, bygnings- og kontrollavdelingen den 23 februar 1998

Audhild Sætren
Audhild Sætren
sekretær

2. Viktige hensyn/ krav til løsning
2.6. Tekniske
- Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må etterkommes.

4. Vurdering
Omsøkte arbeid behandles etter plan- og bygnignslovens §93 som følge av at tillatt utnyttelsesgrad overskrides, samt at det søkes bygd i en avstand av 2 meter fra felles tomtegrense, jfr. Pbl. §70.

Eiendommen vil få en utnyttelsesgrad på 19% med omsøkte arbeid. Det er tidligere gitt tillatelse til utnyttelsesgrad på inntil 20%, for å få en tilnærming til Strømmen planen som har en utnyttelsesgrad på 25 %.

Kravet om 2 biloppstillingplasser på egen tomt er ivaretatt ved at garasje er skissert på situasjonsriss. Ved eventuell bygging av normalgarasje på ca. 18 m^2 vil eiendommen få en utnyttelsesgrsd på 24 %. Dette vil være akseptabelt, tatt i betraktning at eiendommen har et areal på kun 425 m^2. Garasje er ikke omsøkt, men kun skissert for å dokumentere plassbehovet. Det er tidligere godkjent garasje plassering i sak nr. 3444/79, samt byggetillatelse for garasje i sak nr. 1508/85.

Det foreligger erklæring fra eier av naboeiendom gnr.81 bnr.828 om tillatelse til å bygge i en avstand av 2 meter fra felles tomtegrense.

Byggetiltaket må foreståes av godkjent ansvarshavende.

Innstilling:

Søknaden behandles overenstemmende med plan- og bygningsloven før 01.07.97, jfr. overgangsbestemmelsene.

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne søknad om tak over inngangsparti samt utvendig bod på følgende vilkår:

A)
- Bygningsgebyr skal være innbetalt.

B)
- Byggetiltaket skal foreståes av godkjent ansvarshavende jfr BF 15:13 og BF 15:31.

For rådmann den 28.januar 1998.

Øyvind Løkke
Øyvind Løkke
Sektorsjef

SAKSFRAMLEGG
Skedsmo kommune

Arkivsaksnr: 97/8 065 Utv.saksnr: Å PS 98/5
Sakstittel: Baglergata 16-inngangsdør
Utvalg: Bygningsrådet Saksbehandler:
TBYG.TBYG.GMN
Møtedato: 17.02.98

BEH: UTVALG:		UTV.SAKSNR	MØTEDATO:
1	Bygningsrådet	98/5	17.02.98

Saksbehandler: Gro Marit Nilsen PS

Baglergata 16- tak over inngangsparti og utebod- søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens §93.

TILTAKSHAVER: Harald og Torhild B. Nordmo, Baglergata 16, 2000 Lillestrøm.
SØKER: Harald og Torhild B. Nordmo, Baglergata 16, 2000 Lillestrøm.
EIENDOM: 81/2246- Baglergata 16.

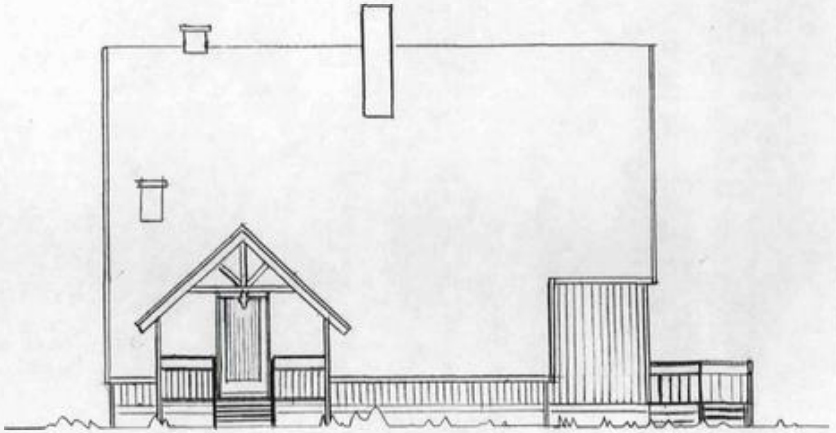
1. Bakgrunn

1.1. Kart
- Situasjonsriss.

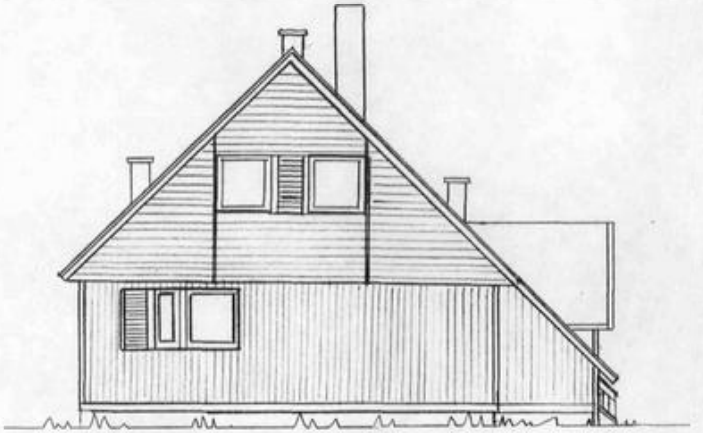
1.2. Vedlegg i saken
- Søknad m/bilag innkommet 02.10.97.
- Gravemeldingsskjema
- Naboerklæring vedrørende minsteavstand fra felles tomtegrense.

1.3. Tidligere vedtak
- Reguleringsplan for Lillestrøm.
- Bygningsrådsvedtak i sak 3444/79 og 1508/85.

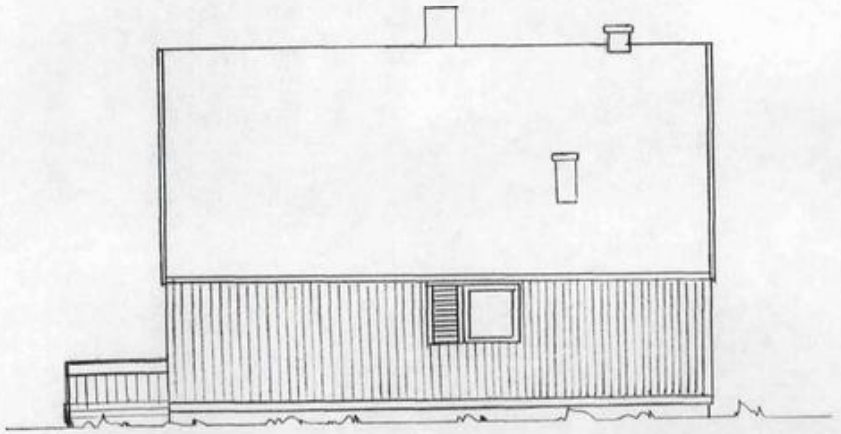
1.5. Faktaopplysninger
- Det søkes om tak over inngangsparti, samt utvendig bo, (BRA = 12 m^2).
- Reguleringsplanen har en tillatt utnyttelsesgrad på 15%.
- Eiendommen har ikke koordinatbestemte grenser.



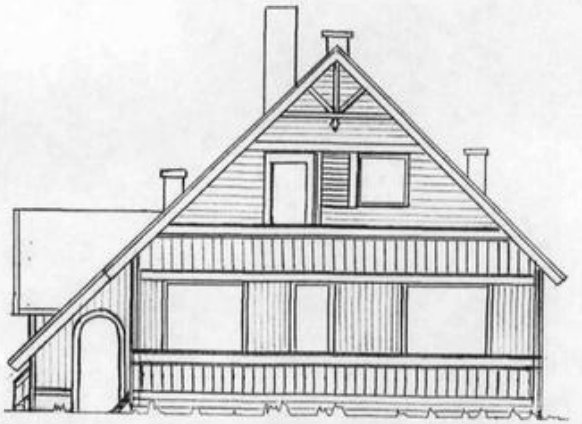
Fasade Nord Vest



Gavl Nord Øst

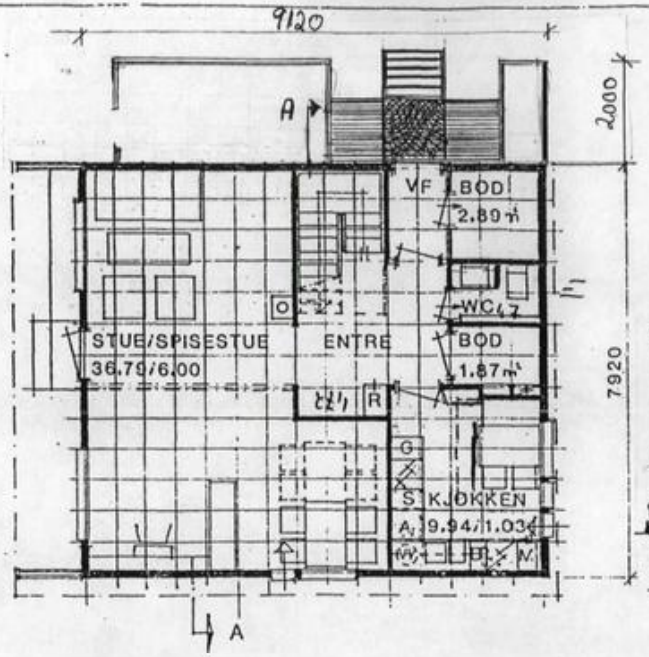


Fasade Syd Øst

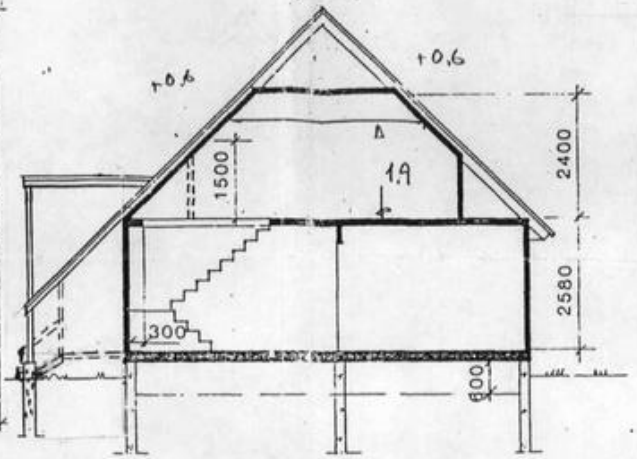


Gavl Syd Vest

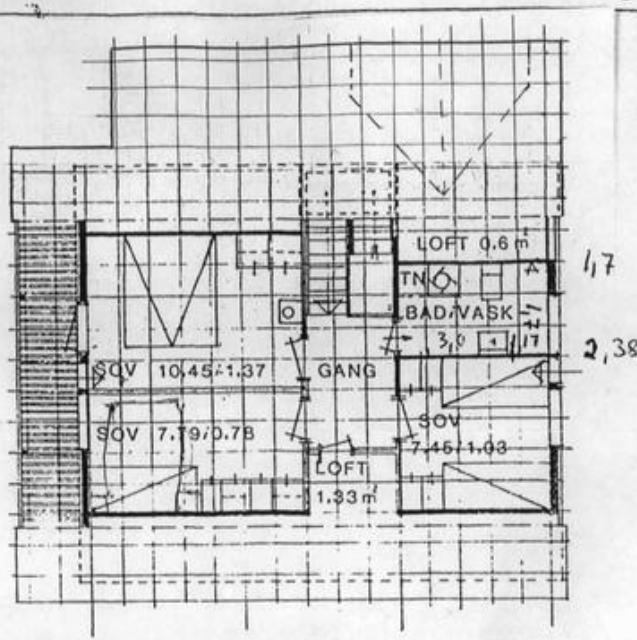
HEDSMO BYGNINGSR
Bilag nr. 3
Sak nr. PS 5 98



PLAN ML 300-02M

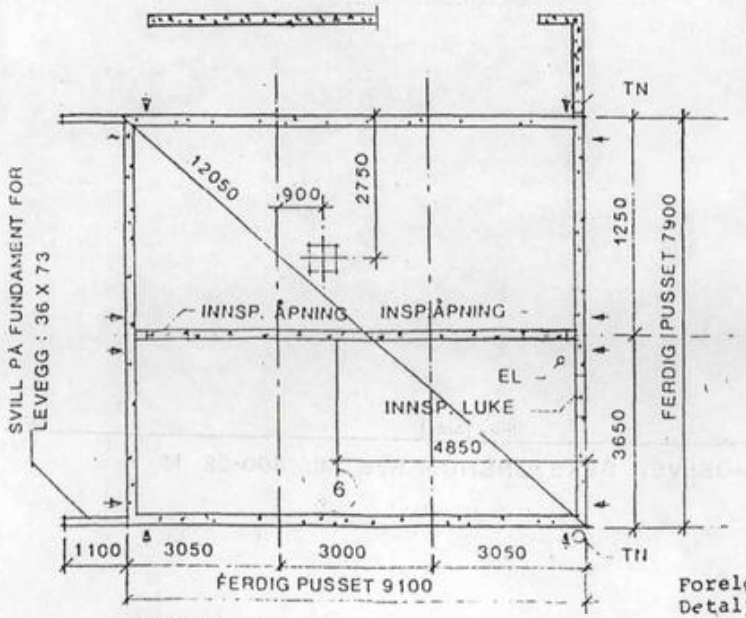


SNITT A-A



PLAN 2. ETG.

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. 194-76
VÅR TEGNING NR. 30-299
EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISRERTE PLAN: SE VEDLEGG



FUNDAMENTPLAN

Foreløbig fundamentplan. Detaljert plan utarbeides når kontrakter mottas i retur.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 86/ 30 PS 5
Bilag nr.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 141 /19 80

Rev	Ant	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: ML 300-02 M

BYGGHERRE: ÅVEN OG HEIMDAL
BAGLERGT. 16 2000 LILLESTRØM
BYGGEPLASS: BAGLERGT. 14 16

Erstatning for
Erstatter av

Tegn	Dato	Mål			
VS	791025	1:100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON	2-13141-1

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Rhoar Waagen Pedersen
Baglergata 16
2004

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2017/6395	Kornel Wojciechowski, 66938443	21.08.2017

Saksnr.:2017/6395
Vedtaksnr.(DS):17/736

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - oppføring av carport - gnr 81 bnr 2246 - Baglergata 16

Det vises til søknad om tillatelse og dispensasjon.

A. Dispensasjon.
B. Tillatelse.
C. Vilkår

TILTAK:	Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
TILTAKETS ADRESSE:	Baglergata 16, 2004 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr. 81 Bnr. 2246 i Skedsmo
TILTAKSHAVER:	Rhoar Waagen Pedersen, Baglergata 16, 2004
GRAD AV UTNYTTING	uendret

VEDTAK

A. Det gis etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplan § 1-8.1 Byggegrenser og veglovens §29.

B. Det gis tillatelse til mindre tiltak etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav a. Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter.

C. Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Når tiltaket er ferdig skal det søkes om ferdigattest jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

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

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

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

SAKSUTREDNING

1. Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan for Skedsmo kommune 2015 – 2026, med tilhørende bestemmelser.
- Søknad mottatt dato18.04.2017, vurdert som komplett 14.08.2017.
- Tegninger:

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Journalpost + vedleggsnr.
Situasjonsplan		18.04.2017	3+3
Tegninger			3+2

2. Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 for følgende forhold: sette opp carport nærmere midten på kommunal vei enn 15,0 m og 0,0 m til nabogrense mot 81/828. Avstand til midten av vei vil bli 11 meter.

Forutsetning for dispensasjon:
Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse:
Flere eiendommer i Baglergata har samme eller mindre avstand.
Det skal utføres branntekniske tiltak slik at det ikke senere blir begrensinger for utnyttelse av naboens eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonsforholdet.
Det foreligger avstandserklæringer fra naboer i 81/828.

Kommunens vurdering:

- Hensynene bak bestemmelsen:

  Hensynene bak bestemmelsen skal sikre lys, utsikt, luft – noen som gir trivsel på tomten. Dispensasjon som og samtykke med at valgt løsning vil ivareta ovennevnte hensyn på en bedre måte enn frittstående carport. Valgt løsning gir en bedre arkitektonisk og estetisk løsning for eiendommen og for hele område som helhet. Bebyggelsen som står samlet på eiendommen gir bedre lysforhold og utsikt både for den aktuelle eiendommen og for de berørte naboeiendommer. Uteoppholdsarealet blir også av høyere kvalitet og lek, opphold og rekreasjon ivaretas bedre. Tilbygget er bedre tilpasset eiendommen enn hva en frittliggende carport ville kunne bidratt med og arkitektur kombinert med forbedret lys, luft og utsikt er avgjørende.
- Fordeler kontra ulemper:

  Fordelene ved slik dispensasjon er større enn ulempene.

Konklusjon:
- hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt,
- fordelene er klart større enn ulempene,
- ingen konsekvenser for hms og tilgjengelighet

3. Vurdering av tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av carport som tilbygg til enebolig.
Tiltakets omfang, høyde, takform, materialbruk og farge virker harmonisk og er tilpasset både hovedbygg og omgivelsene. Overdekket carport er åpenbar en bedre estetisk løsning for nabolaget enn frittstående carport eller to parkeringsplasser. Omsøkt tiltak vil ikke endre BYA. Tilbygg erstatter to parkeringsplasser på 36 m^2.

Nabovarsling
Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

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

4. Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

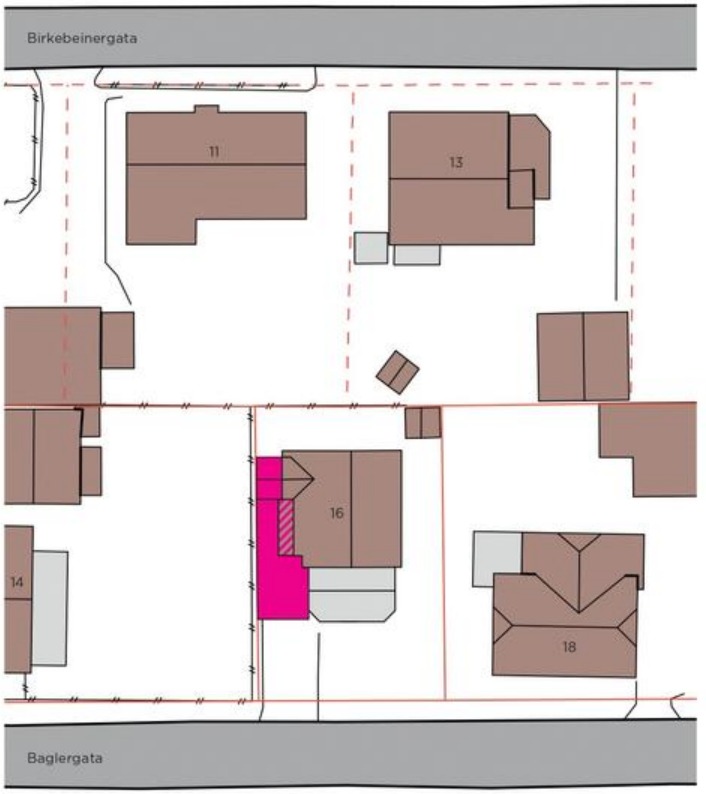
5. Konklusjon:
Det gis tillatelse til tiltak og dispensasjon, jf. pbl. § 20-4 og 19-2.

Med hilsen

Kornel Wojciechowski
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.



Situasjonskart

Baglergata 16

- Innmålt grense
- Gjerde/hekk
- Terrasse/balkong/veranda
- Vei
- Eksisterende bygg
- Påbygg

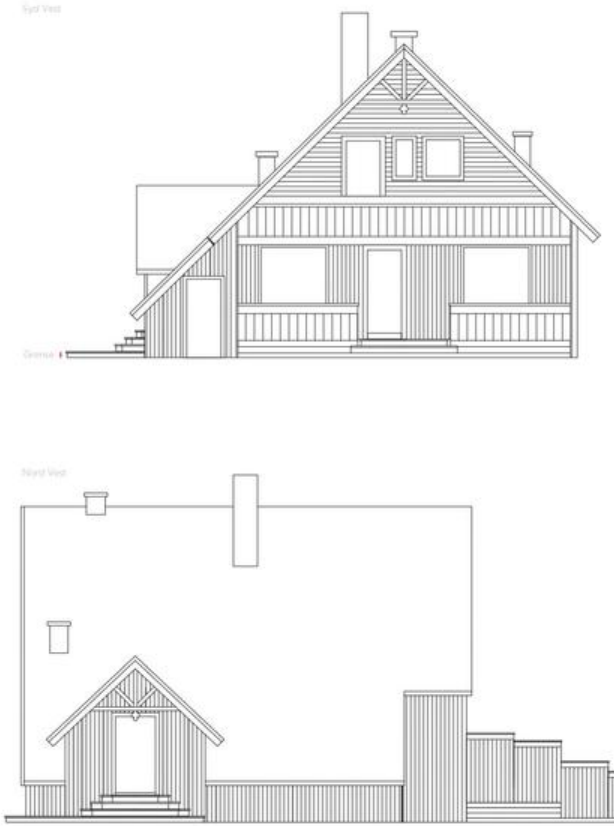
N

0 10 20 meter

Fasadetegning

Baglergata 16

Eksisterende bygg



0 5 10 meter

Fasadetegning

Baglergata 16

Påbygg



Fasadetegning

Baglergata 16

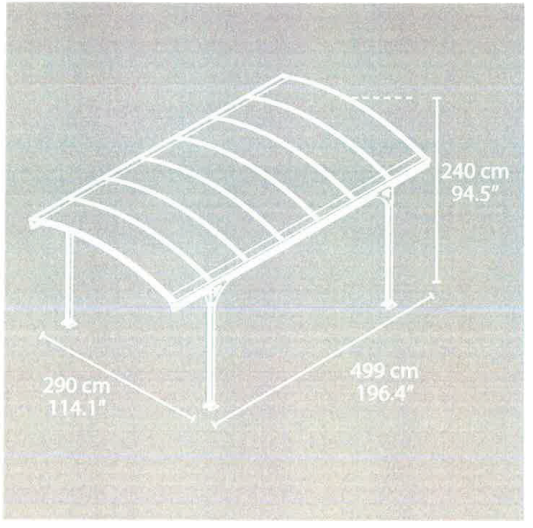
Påbygg – Mål



Vi bruker cookies for å tilpasse våre tjenester. → Les mer Jeg forstår

CARPORT GOP VITORIA 5000 GRÅ

499x290x240cm, aluminium/stål/polykarbonatplast, grå stamme/bronsefarget kanalplast, *Art.-nr:* 69952, *Vekt/enhet:* 119 kg



Carport uten vegger gir nesten 14,5 m2 parkeringsplass under tak. Den flotte stålstammen og det buede, bronsefargede taket av polykarbonat gir et moderne og tidløst inntrykk som smelter inn i både nyere og eldre bebyggelse.

Vareinformasjon

18795 /STK

Bestillingsvare

Sendes innen: **10-15 Hverdager**

VAREINFORMASJON

CARPORT GOP VITORIA 5000

Carport uten vegger gir nesten 14,5 m2 parkeringsplass under tak. Den flotte stålstammen og det buede, bronsefargede taket av polykarbonat gir et moderne og tidløst inntrykk som smelter in
langsidene.

SLITESTERK

Stamme av grålakkert aluminium og stål med tak av bronsefar

TEKNISKE DATA

Stamme: grå aluminium, stål
Tak: bronsefarget kanalplast Størrelse: 14,4 kvm
Yttermål: L 4990 mm, B 2900 mm, H 2400 mm

LAST NED MER INFORMASJON

69952_assembly_instruction (PDF)

RASKE FAKTA

Antall/pakke	
Farge	
Leverandørens artikkelnummer	
Størrelse	



fbq('track', 'ViewContent');

Kart og regulering

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/2246/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

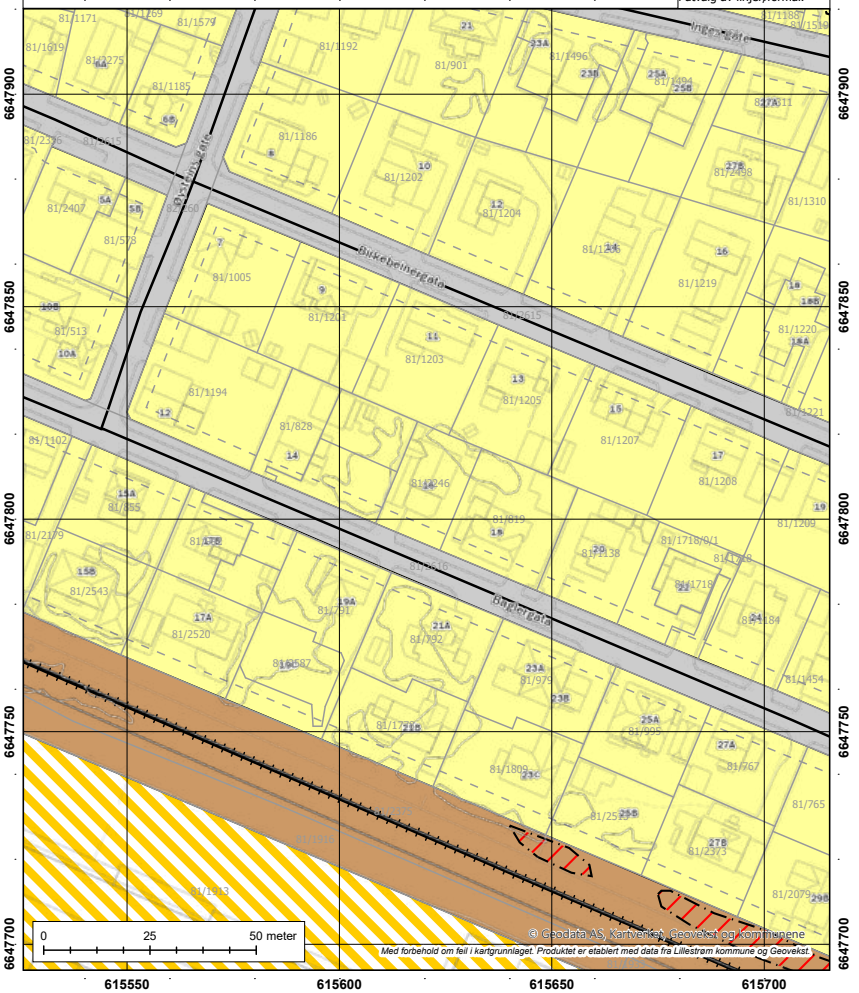
KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

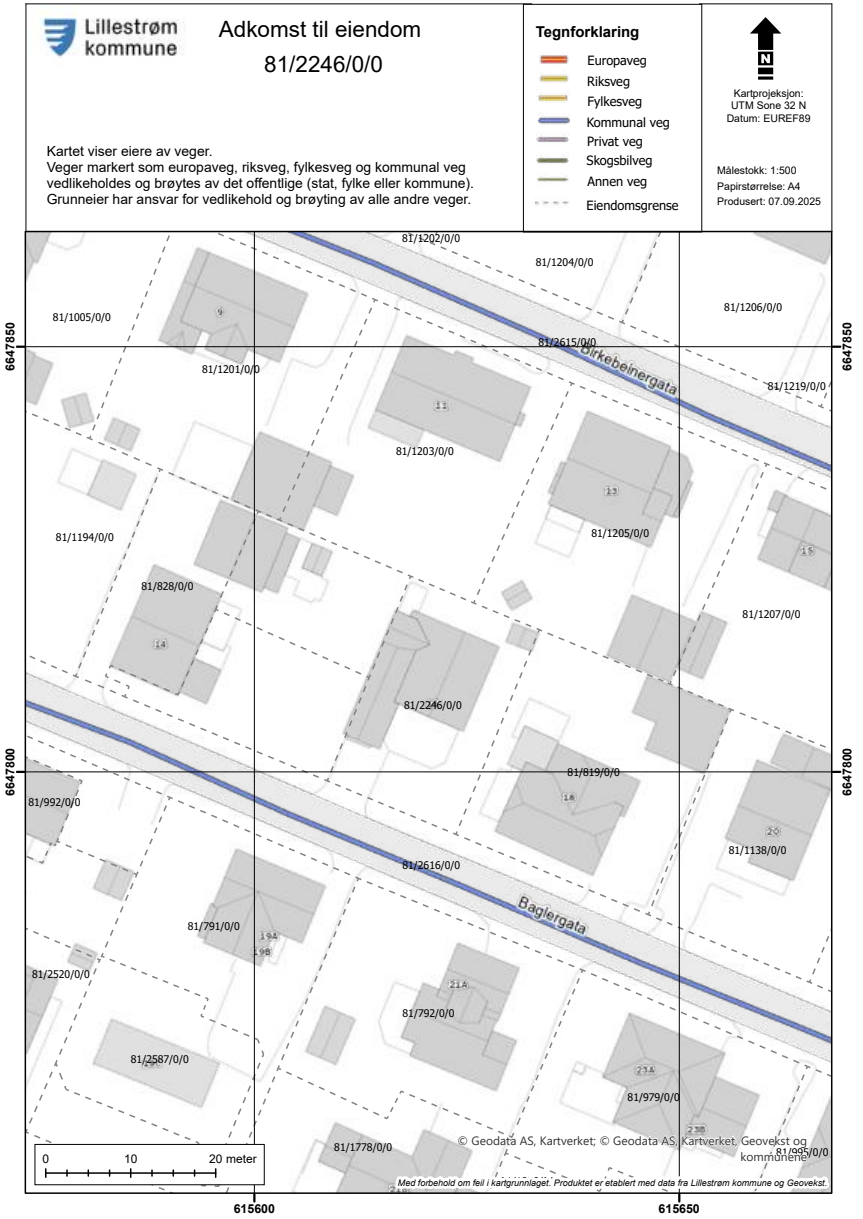
N

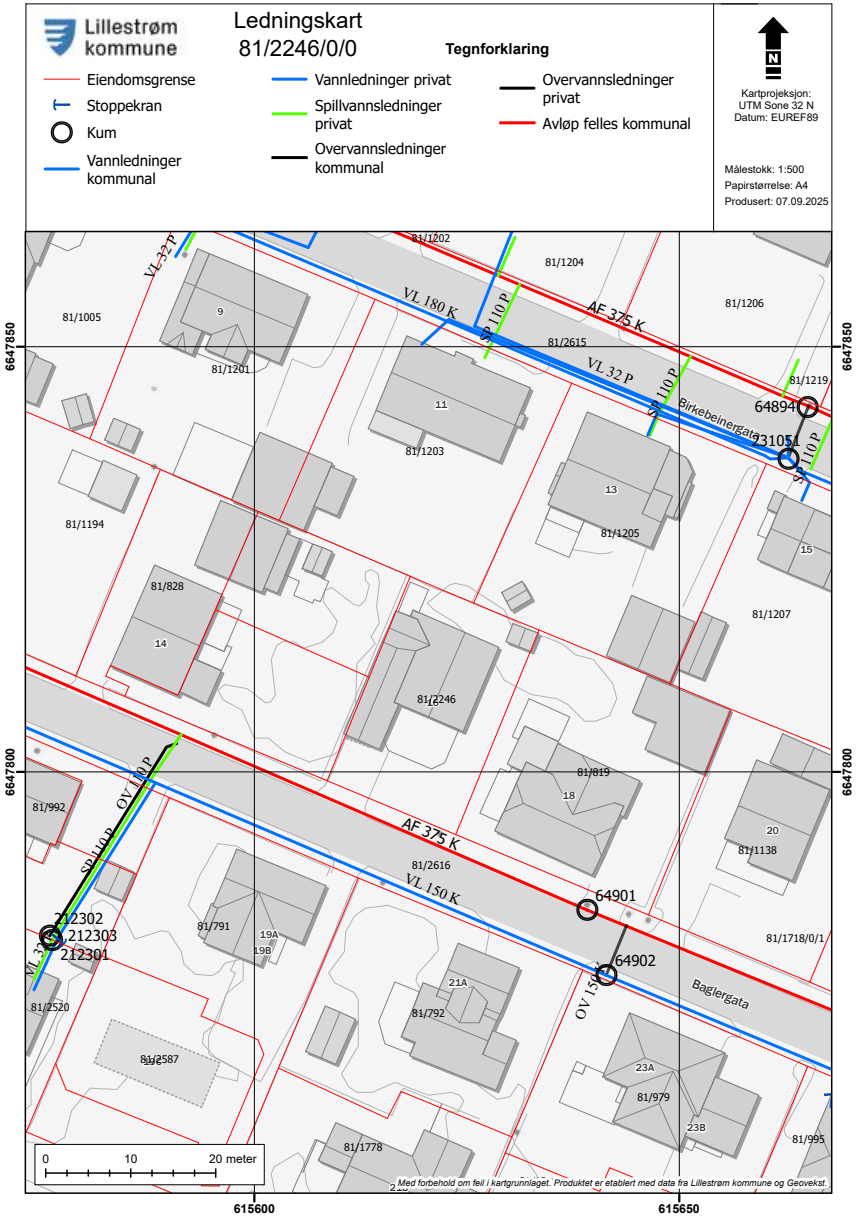
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

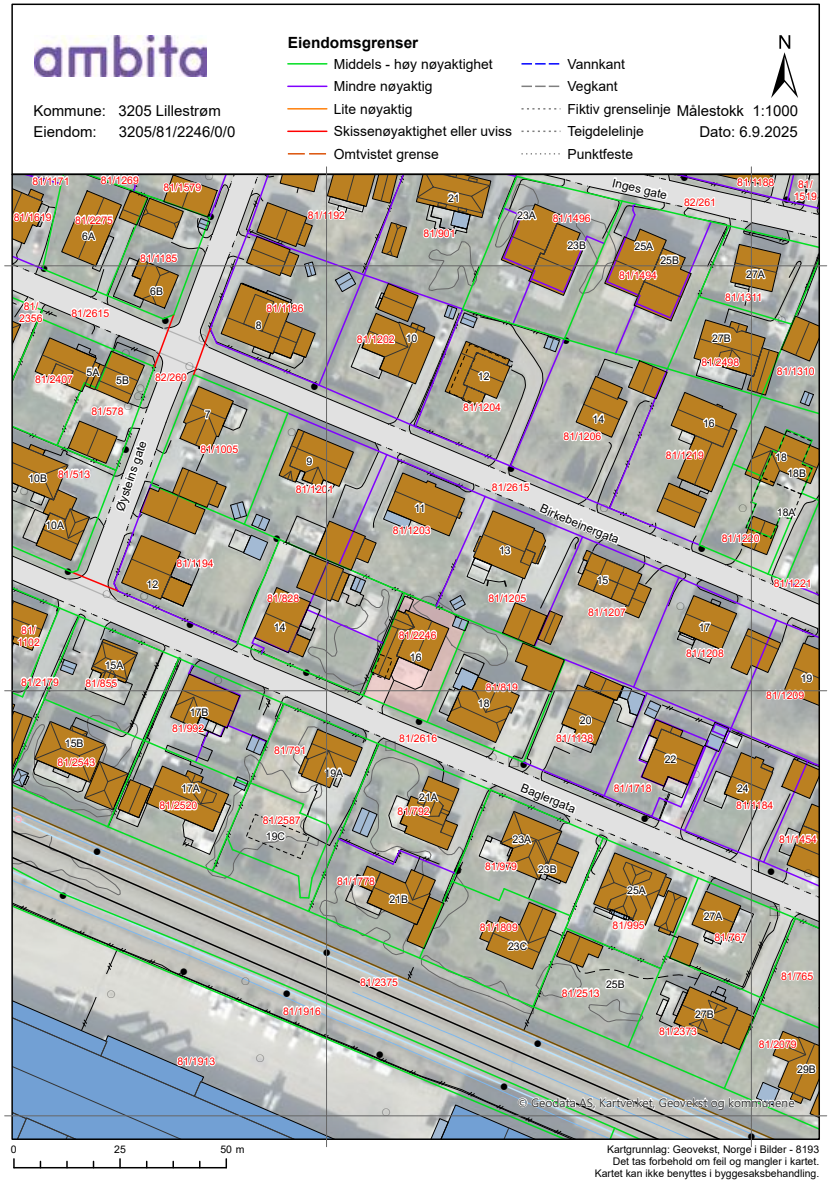
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.09.2025

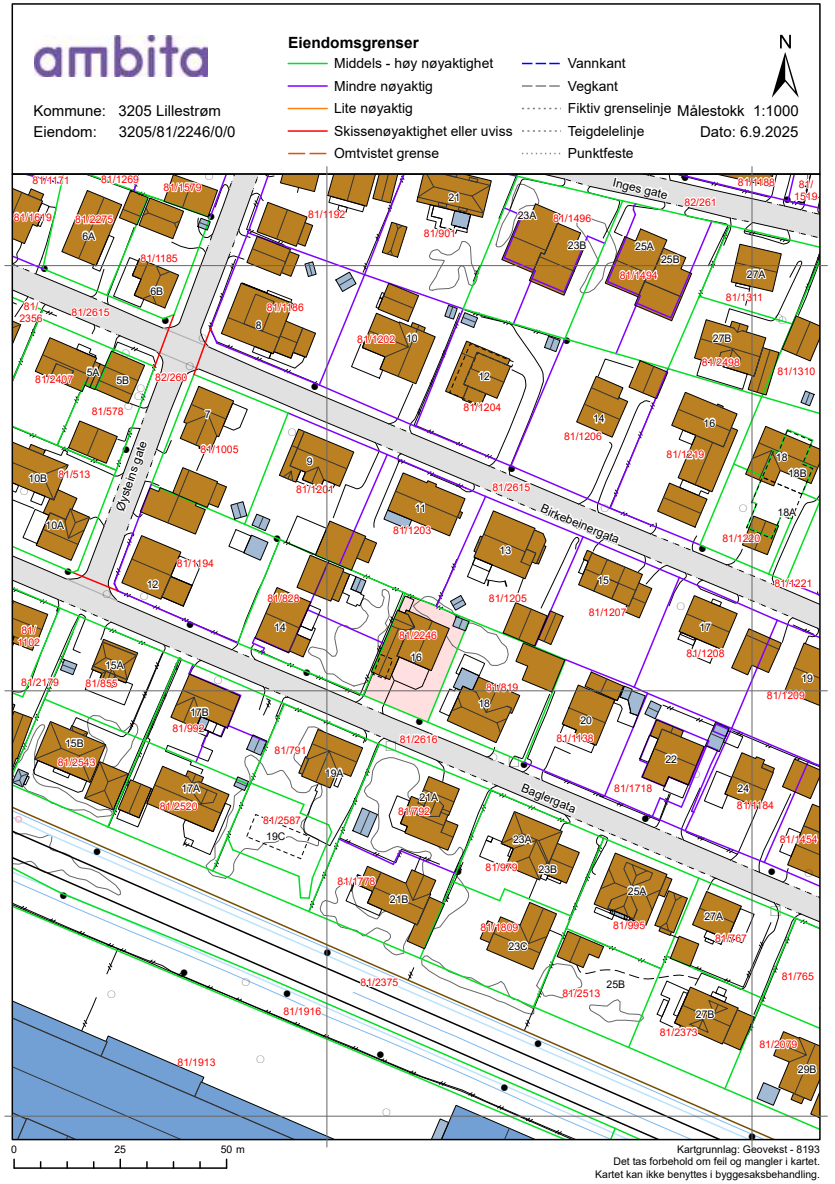
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
81/2246/0/0
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.09.2025
81/1202/0/0
81/1204/0/0
81/1206/0/0
81/1005/0/0
81/2615/0/0
Birkebeinergata
81/1201/0/0
81/1219/0/0
81/1203/0/0
81/1205/0/0
81/1194/0/0
81/828/0/0
81/1207/0/0
81/2246/0/0
81/819/0/0
81/992/0/0
81/1138/0/0
81/2616/0/0
Baglergata
81/791/0/0
81/2520/0/0
81/792/0/0
81/2587/0/0
81/979/0/0
81/1778/0/0
81/995/0/0
6647850
6647800
615600
615650
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
81/2246/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Stoppekran
Kum
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Avløp felles kommunal
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.09.2025
VL 32 P
VL 180 K
SP 110 P
AF 375 K
VL 32 P
OV 110 P
Birkebeinergata
64894
231051
OV 110 P
SP 110 P
AF 375 K
VL 150 K
64901
64902
212302
212303
212301
OV 150 K
Baglergata
81/1202
81/1204
81/1206
81/1005
81/2615
81/1219
81/1201
81/1203
81/1205
81/1194
81/828
81/1207
81/2246
81/819
81/992
81/1138
81/2616
81/1718/0/1
81/791
81/792
81/2520
81/2587
81/979
81/1778
81/995
9
11
13
15
14
18
20
19A
19B
21A
23A
23B
6647850
6647800
615600
615650
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2246/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.9.2025
Inges gate
Birkebeinergata
Baglergata
Øysteins gate
0
25
50 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2246/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.9.2025
Inges gate
Birkebeinergata
Baglergata
Øysteins gate
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2246

Dato for analyse	07.09.2025 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

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

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

GEODATA

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	07.09.2025	07.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	07.09.2025	07.09.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		15.08.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	06.09.2025	07.09.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2025	12.08.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.08.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.09.2025	25.08.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	07.09.2025	25.08.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.09.2025	25.08.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		25.08.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.08.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.08.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.08.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		25.08.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		25.08.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	04.09.2025	25.08.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		25.08.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	04.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	04.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	06.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.08.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		14.08.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		25.08.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		25.08.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		28.08.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		26.08.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		29.08.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		25.08.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.09.2025	02.08.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.09.2025	28.08.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	28.08.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.08.2025

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	06.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	06.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92124472	Baglergata 16

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig	150951763

GEODATA

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

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

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

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	6	2018	-
misliker,støy,utrygg	-	5	2016	-

GEODATA

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

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

GEODATA

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

GEODATA

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

GEODATA

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

GEODATA

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

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

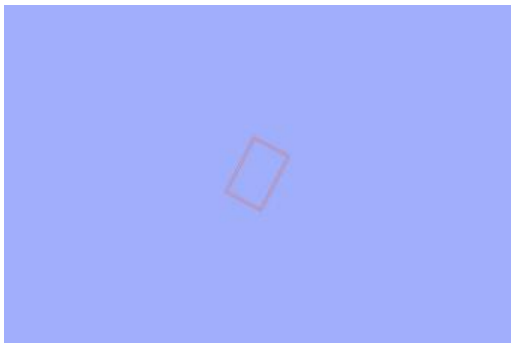
...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.08.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	06.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

GEODATA

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.08.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	12.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.08.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
3

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

...

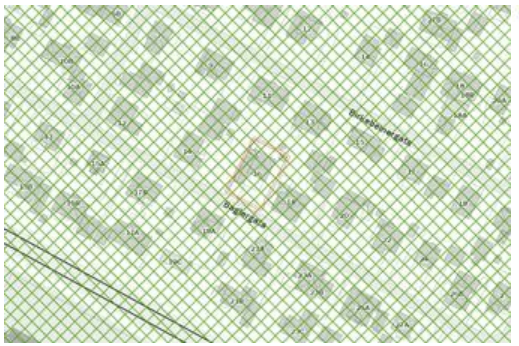
BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

GEODATA

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

GEODATA

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2025



Beskrivelse

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

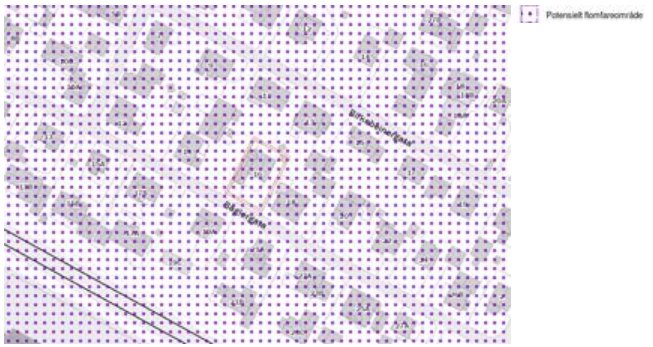
...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
10 000 - 20 000	10 000

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	06.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.08.2025



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2246	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Baglergata 16, gatenr 1650 2004 Lillestrøm	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	304 3	Vigernes 4 Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060301 801	Lillestrøm Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	425,5 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	3205/81/2246	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.2023	Berørt	3205/81/828	0,0
	Matrikkelført:	13.11.2023	Berørt	3205/81/828/0/1	0,0
			Berørt	3205/81/828/0/2	0,0
			Berørt	3205/81/1201	0,0
			Berørt	3205/81/2246	0,0
			Berørt	3205/81/2616	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/2246	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	29.04.2013	Berørt	3205/81/819	0,0
	Matrikkelført:	29.04.2013	Berørt	3205/81/1203	0,0
			Berørt	3205/81/1207	0,0
			Berørt	3205/81/2246	0,0
			Berørt	3205/81/2615	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/1205	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/1205/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/1205/0/2	0,0
Feilretting	Forretning:	26.05.2008	Berørt	3205/81/828/0/1	0,0
	Matrikkelført:	26.05.2008	Berørt	3205/81/828/0/2	0,0
			Berørt	3205/81/2246	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.04.1980	Avgiver	3205/81/819	-425,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/2246	425,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Baglergata 16	Bolig	119,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.03.1980
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	25.04.1980
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.11.1980
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150951763			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
L01		44,0		44,0			

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:	36,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.08.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300644624			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Pedersen Rhoar Waagen	250464

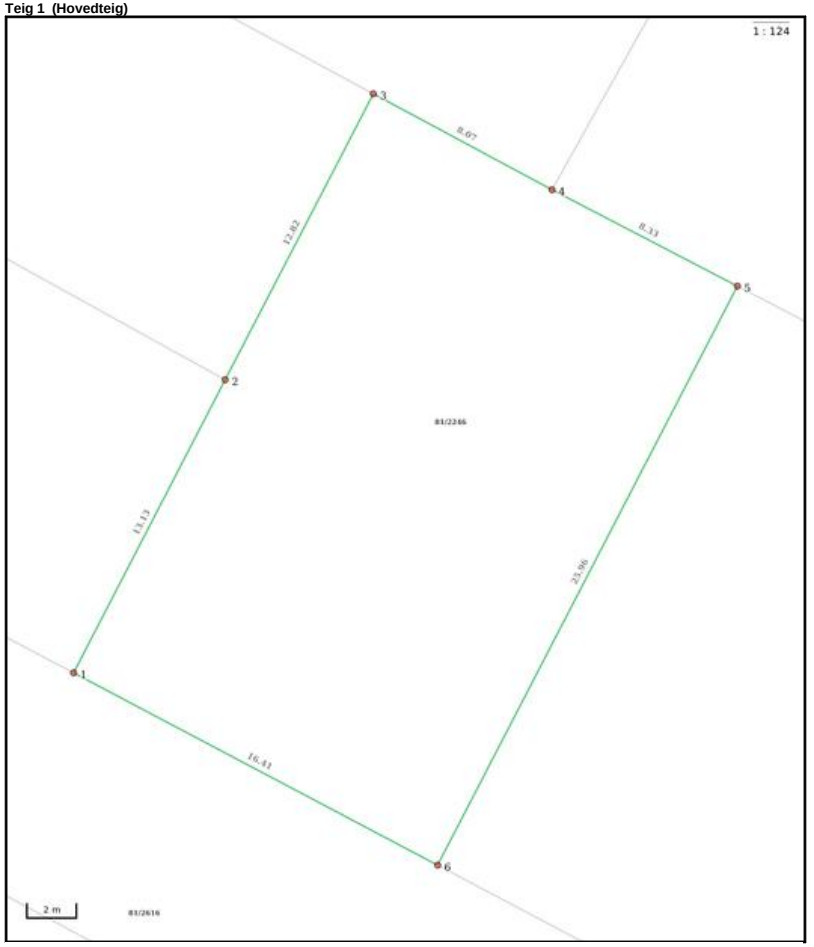
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 425,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 798,96	615 608,55	13,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 647 811,12	615 613,51	12,82m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 647 822,99	615 618,36	8,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 647 819,84	615 625,79	8,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 816,68	615 633,50	25,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
6	6 647 792,64	615 623,69	16,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern

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

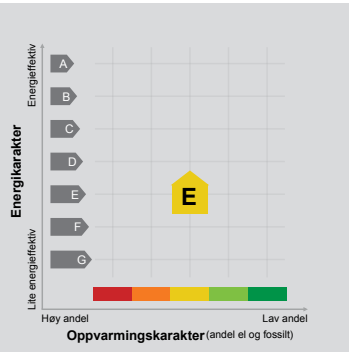
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Baglergata 16
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150951763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52220
Dato	19.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 24 060 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

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)

- Vask med fulle maskiner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 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.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

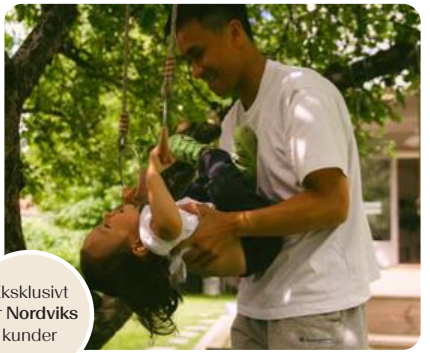
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Baglergata 16 2004 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2246 (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: _____

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: _____

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

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

nordvikbolig.no