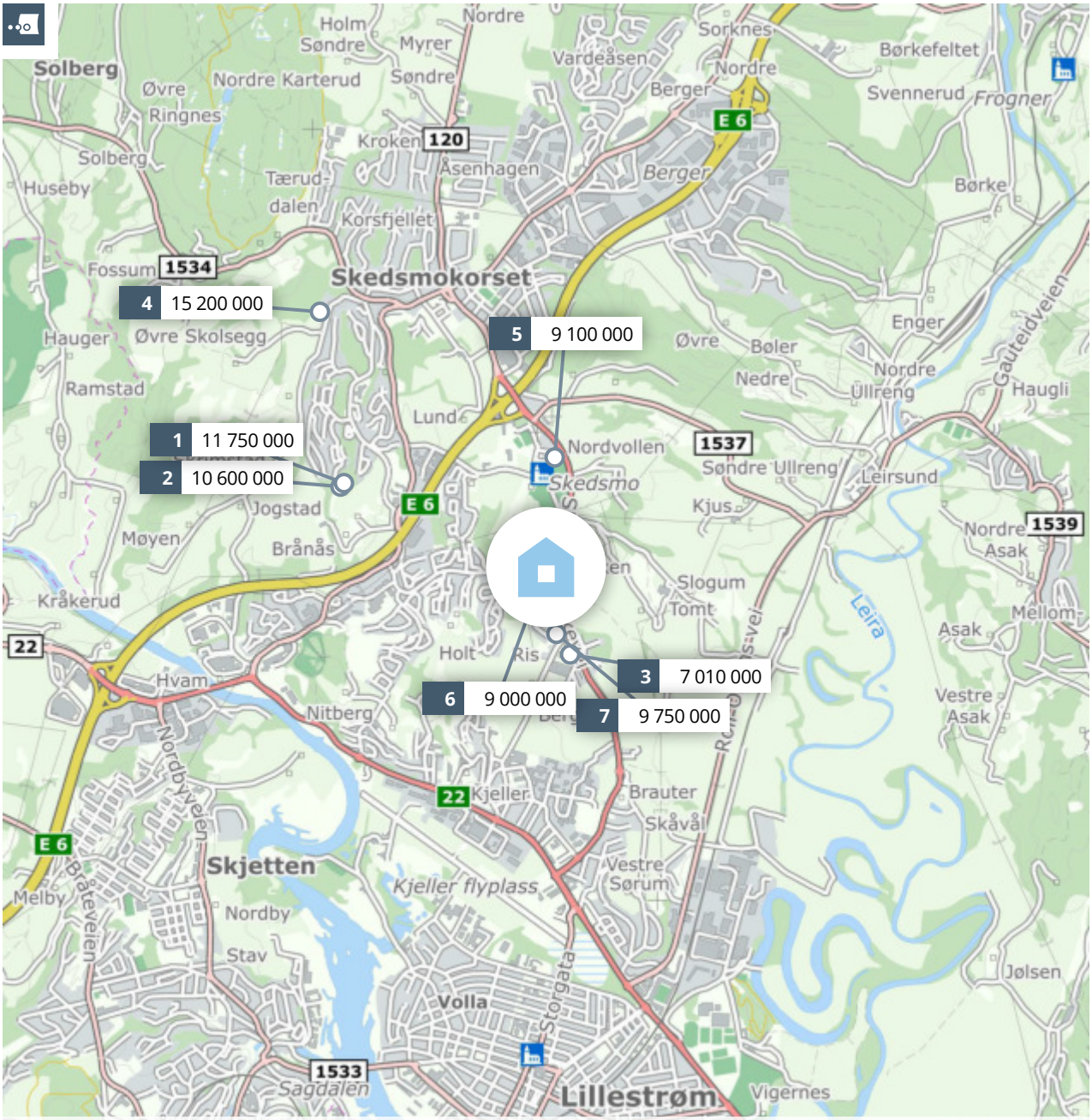
# ENGELIA 21

PRIVATMEGLEREN




# Meglers verdivurdering

# ENGELIA 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 29.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Engelia 21, 2019
# SKEDSMOKORSET

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 23 BNR 97 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 18

Verdivurdert til
**11 700 000**

| - | 11 700 000 | 47 951 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 244 m² | 78 m² | 30 m² | 49 m² | 406 m² | 54 m² |
| Tomt | | | | | | 899 m² |
| Byggeår | | | | | | 1998 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Utleiedel

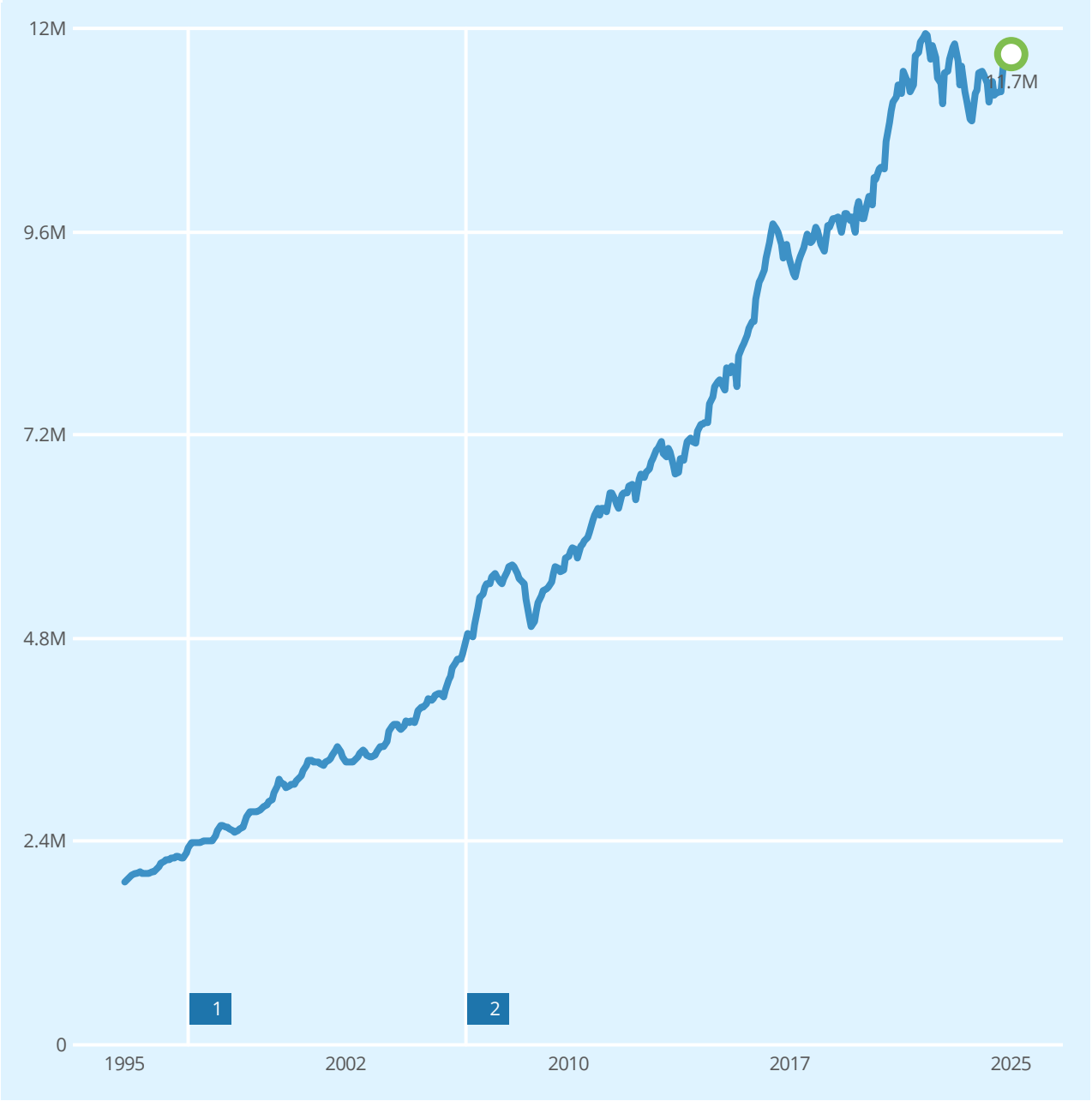
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Brånåstoppen 73 | | | | 08.04.2025 | 12 900 000 | **11 750 000** | 0 | 11 750 000 | **37 184** |
| | 316 m² | 2004 | 718 m² | 5 sov | | | | | | |
| 2 | Brånåstoppen 50 | | | | 08.04.2025 | 10 900 000 | **10 600 000** | 0 | 10 600 000 | **44 351** |
| | 239 m² | 2003 | 820 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Riisalleen 1 | | | | 30.09.2024 | 7 490 000 | **7 010 000** | 0 | 7 010 000 | **34 029** |
| | 206 m² | 1971 | 1 019 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Gamle Trondheimsvei 49 A | | | | 23.08.2024 | 16 500 000 | **15 200 000** | 0 | 15 200 000 | **43 931** |
| | 346 m² | 2014 | 805 m² | 6 sov | | | | | | |
| 5 | Gjoleidveien 4 A | | | | 09.06.2024 | 8 690 000 | **9 100 000** | 0 | 9 100 000 | **44 608** |
| | 204 m² | 2007 | 961 m² | 4 sov | | | | | | |
| 6 | Engelia 29 | | | | 05.02.2022 | 8 750 000 | **9 000 000** | 0 | 9 000 000 | **43 689** |
| | 206 m² | 1997 | 713 m² | 6 sov | | | | | | |
| 7 | Riisalleen 41 | | | | 09.06.2022 | 9 900 000 | **9 750 000** | 0 | 9 750 000 | **39 796** |
| | 245 m² | 1986 | 602 m² | 5 sov | | | | | | |

Stor enebolig med hybel, 3 garasjer og stor gårdsplass. Flott opparbeidet og beplantet tomt. Svømmebasseng. Meget bra beliggenhet helt i utkanten av feltet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

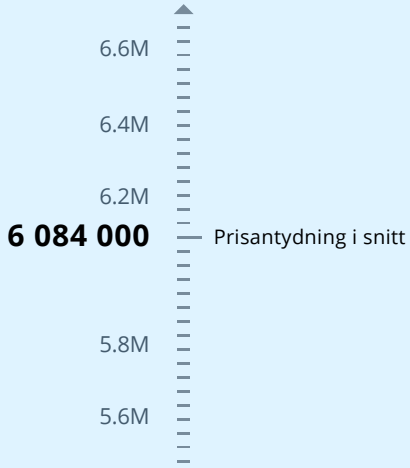
2 Tilbygg enebolig m/hybel

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.12.1995 | | 13.12.1995 | - | 450 000 | - | 450 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

## Eneboliger til salgs i 2019 SKEDSMOKORSET nå

4
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

## Eneboliger solgt i 2019 SKEDSMOKORSET siste 6 mnd

13
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av

148
dager

for 2.8% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig

Engelia 21, 2019 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 23, bnr. 97

**Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 244 m²**




**Befaringsdato:** 14.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21389-2142 **Referansenummer:** KF1369

**Foretak:** Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Anders Hotvedt

D

ENERGIMERKE

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

# Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



**Rapportansvarlig**

Anders Hotvedt

anders.hotvedt@takstgruppen.as

926 25 756

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

**Enebolig - Byggeår: 1998**

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Boligen har attraktiv beliggenhet ved Riis nær Kjeller og Skedsmokorset. Eneboligen ligger i enden av en vei og grenser mot landbruksareal. Det er gode lys og solforhold. Meget barnevennlig område, stille og rolig med lite biltrafikk. Barnehage, skole og offentlig kommunikasjon i nærområdet. Skedsmokorset med matbutikker, kjøpesenter og div. fasiliteter i gangavstand. Kort vei til Lillestrøm sentrum. Her finner man de fleste fasiliteter, herunder butikker, postkontor, dagligvareforretninger, apotek, bank, vinmonopol. Kort gangavstand til både barneskole, ungdomsskole og flere barnehager. I tillegg byr Lillestrøm på et nytt kulturhus, kino og flere flotte spisesteder. I Lillestrøm så har man nærmeste togstasjon som er knutepunkt for både tog, buss og taxi. I tillegg er det bussholdeplass ved hoved veien.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra takstige. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i lettklinkerblokker. Pusset og malte overflater. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Veranda mot vest:
Fundamentert i bolig og på pilarer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Markise. Belysning.

Balkong mot vest:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Fliser. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av:
Fliser. Malte plater. Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel.

Etasjeskiller i elementer. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Elementpipe. Stålpipe. Trapp i trekonstruksjon. Tredører Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasje:
Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Vegghengt toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Bad i 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegger. Badekar. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Vaskerom i 1. etasje.
Fliser på gulv. Malt strie på vegg. Malte plater i himling. Enkel innredning. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Plastsluk.

Bad i utleiedel:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Mikro.

Plass til frittstående:
Oppvaskmaskin.

Kjøkken i utleiedel:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje:
Fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Veggmontert wc. Varme i gulv. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Ventil. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Hovedstoppekarn er lokalisert på teknisk rom.

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2014.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring. Gass.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbårn varme. Varme pumpe. Ildsted.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur. Murt støttemur.

Eiet tomt på 899,30 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass belagt med belegningsstein.

Svømmebasseng nedgravet i terreng.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

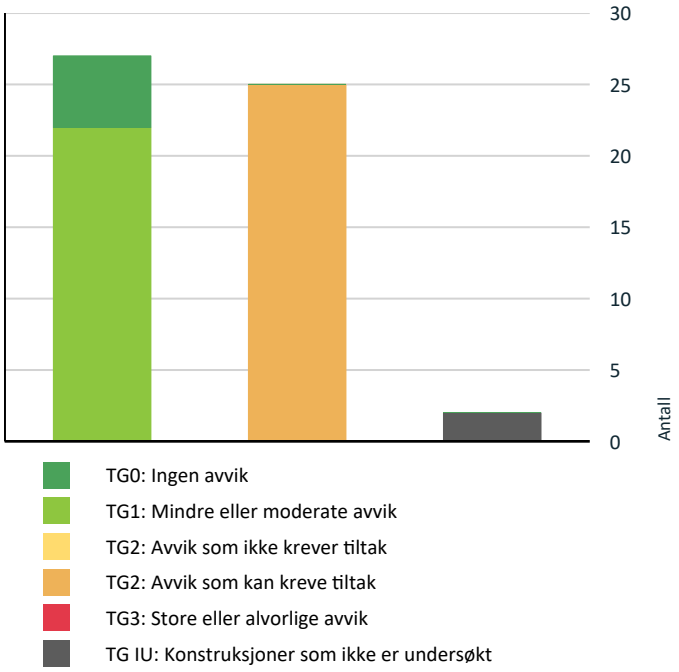
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Andre installasjoner | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |


**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

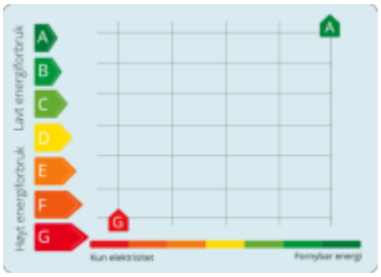
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

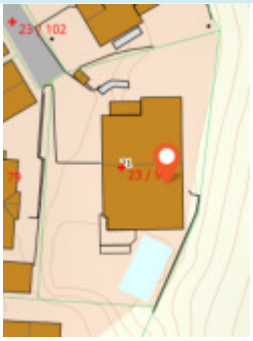
**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG




**Byggeår**
1998

**Kommentar**
Opplyst av rekvirent.

**Anvendelse**
Enebolig m/hybel/sokkelleil.

**Standard**
Normalt god standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring, gass og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

**Vedlikehold**
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelene er fri for snø. Bygningen er i hovedsak som fra byggeår, fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Utført av firma. | - Nye lamper på bad i 2. etasje.<br>- Montert kjøkken i utleiedel.<br>- Lagt vegg til vegg teppe på omkledningsrom.<br>- Satt opp lett vegg i mellom soverom i loftsetasje. |
| 2021 | Utført av firma. | - Pusset opp bad og soverom i utleiedel.<br>- Pusset bad i 1. etasje og toalett i underetasje.<br>- Nytt sikringsskap.<br>- Montert to stykk el-bil - lader.<br>- Nye garasje porter.<br>- Montert markise. |
| 2021 | Utført som egeninnsats | - Lagt nye terrassebord på terrasse. |
| 2017 | Utført av firma. | - Lagt nytt gulv i 1. etasje og gang i loftsetasje.<br>- Satt inn varmepumpe i loftsetasje. |
| 2014 | Utført av firma. | - Satt inn gasspeis i vinterhage.<br>- Byttet ut kommunale ledninger.<br>- Montert varmtvannsbereder. |
| 2013 | Utført av firma. | - Satt inn balkong dør ved kjøkken, satt inn dør fra kjøkken på soverom i 1. etasje. |
| 2007 | Utført av firma. | - Lagt naturstein rundt basseng. |
| 2004 | Utført av firma. | - Bygget ut vinterhage.<br>- Bygget basseng i hage. |
| | | (Opplysninger over er gitt av selger) |

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra takstige.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelen er fri for snø. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Løse spiker på taktekking. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

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

Vindskier bærer preg av slitasje. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold og utbedringer.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i lettklinkerblokker. Pusset og malte overflater.
Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Selger opplyser:
Utstikk av yttervegg er en pynte konstruksjon og er ikke en del av fundamenter eller har ikke bærende evner.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Behov for vedlikehold/utbedring. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Utstikk av yttervegg har sprukket.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert på kneloft med gangbart gulv og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvint atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
Byggeåret. 2006.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for  feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.

## TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
Byggeåret. Balkongdør ved kjøkken er produsert i 2013.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot vest:
Fundamentert i bolig og på pilarer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Markise. Belysning.

Balkong mot vest:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

**Vurdering av avvik:**

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

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring. Eldre utkraget bjelkelag for balkong er utsatt for fuktskader, bjelkelaget er innkledd og lot seg ikke inspisere. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for vedlikehold.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Fliser. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av:
Fliser. Malte plater. Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i elementer. Støpt gulv på grunn.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Helningsavvik på 12 mm ble målt i loftstue. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille 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 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

# Tilstandsrapport




Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Stålpipe.

Antall ildsteder i boligen:
2 vedfyrte ildsteder i kjøkken og stue.
1 Gasspeis i vinterhage.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

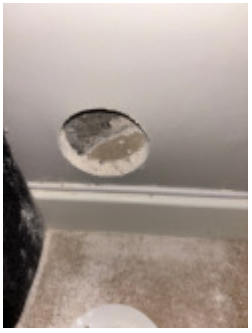
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det var ikke synlig trevirke inne i vegg til å utføre fuktmåling

### TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

### TG 1 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Vegghengt toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

### LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

### LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Sprekker i silikon registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15 for hvordan våtrom skal bygges i dag.

### LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse står under punktet generell.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling er foretatt. Fuktmålingen er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

1. ETASJE > BAD

**Generell**

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegger. Badekar. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekker/riss i fuger registrert. Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Avviket forkorter brukstiden på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

**Vurdering av avvik:**
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Et sluk har begrenset tilgang under badekar. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

## Generell

Fliser på gulv. Malt strie på vegg. Malte plater i himling. Enkel innredning. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell. Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Hakk i flis ved sluk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Avviket forkorter brukstiden på våtrommet. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

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

# Tilstandsrapport

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

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

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > BAD

**Generell**

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

UNDERETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Mikro.

Plass til integrert:
Oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å lukke avviket må det gjørs tiltak.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på guiv og vegger. Malte plater i himling. Veggmontert wc. Varme i gulv. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Ventil. Tilluft i dør.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Hovedstoppekarn er lokalisert på teknisk rom.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2014.

## TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring. Gass.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbårn varme. Varme pumpe. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
I alle rom utenom i garasje.

## TG 2 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1997**

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

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**19.06.2017 - Lagt kabel i mellom 2 stk. veggbokser etter sammenslåing av 2 soverom.**
**04.11.2021 - Montert 2 stk. el-bil lader.**
**20.03.2025 - Ny kurs til kjøkken.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Generell kommentar**

Et varerør fra sikringsskap er knekt. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på installasjon av kjøkken i utleiedel.


Sikringsskap til basseng i vaskerom.


Sikringsskap i bod i garasje.

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat. Røykvarsler. Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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 tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

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

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Forstøtningsmurer

Murt støttemur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

## TG IU Terrengforhold

Eiet tomt på 899,30 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass belagt med belegningsstein.

Svømmebasseng nedgravet i terreng.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelen er fri for snø. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Selgers opplysning:
Basseng vedlikeholdes og kontrolleres ved forbedring til vinterlagring og før det blir tatt i bruk i mai.

**Vurdering av avvik:**
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det tas spesifikt forbehold om at basseng med tilknyttet utstyr ikke er teknisk vurdert av takstingeniøren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av fagperson på basseng og tilknyttet utstyr på grunn av alder, og skjulte konstruksjoner på befaringen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

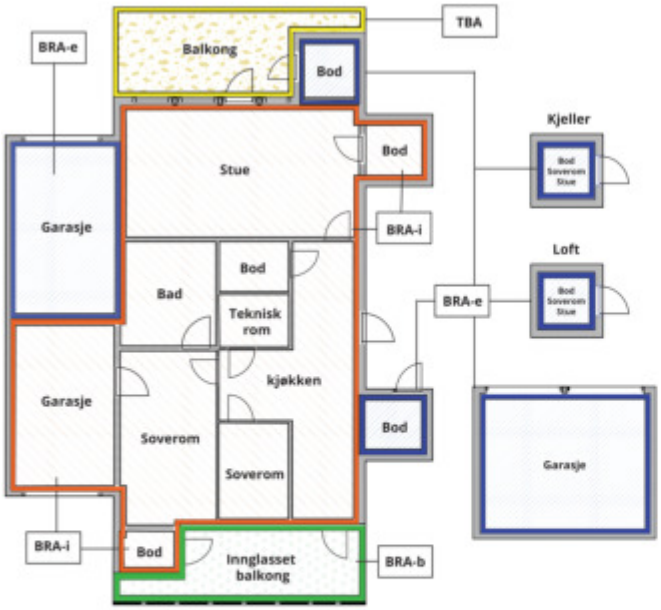
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 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) |
| Loftsetasje | 50 | | | 50 | 10 | 54 | 104 |
| 1. Etasje | 128 | | 30 | 158 | 39 | | 158 |
| Underetasje | 66 | 78 | | 144 | | | 144 |
| **SUM** | **244** | **78** | **30** | | **49** | **54** | **406** |
| **SUM BRA** | **352** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loftsetasje | Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue | | |
| 1. Etasje | Bad, Kjøkken, Gang, Stue, Soverom 3, Vaskerom, Omkledningsrom | | Innglasset balkong |
| Underetasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Toalettrom, Innredet rom | Boder, Garasjer | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,72 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,42 m.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,38 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.
Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Følgende areal er medtatt i gulvareal (ikke målerverdig areal):
Kneloft.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal veranda: 39 m².
- Areal balkong(ikke innglasset): 10 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Brannceller**

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

*Kommentar:* På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det er observert rom som ikke tilfredsstiller NS3600 sitt krav om dagslysflate.

## 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** | 236 | 116 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Enebolig | Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg. |

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.3.2025 | Anders Hotvedt | Takstingeniør |
| | Tore Krogstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3205 LILLESTRØM | 23 | 97 | 0 | 0 | 89930 m² | Statens Kartverk. | Eiet |

**Adresse**
Engelia 21

**Hjemmelshaver**
Krogstad Tore

**Kommentar**
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

Reguleringsplan for boligområdet Løken del av gnr. 23 bnr. 1.
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

### Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

### Kommuneplan

Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023_2035.
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

### Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var vinter på befaringsdagen og eiendommen var snødekt. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 01.04.2025 | Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest. | 03.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon våtrom. | 20.08.2021 | Kontrollskjema. | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon håndverkstjenester. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring. | 14.03.2025 | Ligger i Samspell. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no og Statens kartverk. | 25.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæringer el-anlegg. | 04.11.2021 | 19.06.2017 - Lagt kabel i mellom 2 stk. veggbokser etter sammenslåing av 2 soverom.<br>04.11.2021 - Montert 2 stk. el-bil lader. | Gjennomgått | | Nei |
| Eventuell tidligere takst/skaderapport. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Byggegodkjente tegninger bolig. | 17.12.1996 | | Gjennomgått | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse. | 09.01.1998 | Ferdigattest på skorstein 18.02.1998. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart. | 25.03.2025 | Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen. | Gjennomgått | | Nei |
| Ubekreftet grunnbok. | 25.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| E-post til kunde med forberedelser til befaring. | 10.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon radon. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent. | 14.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.04.2025 | |
| 2 | 04.04.2025 | |
| 3 | 30.04.2025 | Revidert rapport etter ettersendt dokumentasjon 30.04.2025. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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**

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

# Forutsetninger

Forsidebilde er hentet i fra google da det var firmabiler på gårdsplass under befaring.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillestrøm |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 24230211 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Tore Krogstad | Kari Eian Krogstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Engelia 21 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Skedsmokorset | 2019 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If..

Polise/avtalenr.: 7193623

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24230211

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bad i hybel, toalett i underetasje samt hovedbad er alle pusset opp i senere år |
| Arbeid utført av | Flere ulike firmaer gjennom tidene |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Dokumentasjon foreligger |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det ble oppdaget en svanke på kloakkledningen ca 20 meter fra huset, ble en forsikringssak (If forsikring) da vi måtte ha hjelp av "spylebil" |
| Arbeid utført av | Usikker da dette skjedde i 2014 |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Flere oppdateringer og installasjoner gjennom årene, deriblant montering av to varmepumper, el-bil ladere i garasje, nytt sikringsskap etc. |
| Arbeid utført av | Oslo Akershus Elektro og Klima AS, Elman AS m.fl. |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ordinær kontroll fra El-tilsynet flere år siden |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | to stk el-bil ladere, montert i 2021 av godkjent montør |

Document reference: 24230211

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | 3 stk nye garasjeporter montert i 2021 samt lagt nytt dekke på veranda i 2020, utført som egeninnsats |
| Arbeid utført av | Portspesialisten AS, samt noe egeninnsats på terrassegulv |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Godkjent hybel på ca 40 kvm i underetasje, helt nyoppusset |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hybel er godkjent av kommunen |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ny teknisk rapport fra takstmann, gjennomgang av bolig og tomt i mars 2025 |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24230211

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24230211

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tore Krogstad | 2ebf0da904919c46a96a74d00a3d31665d9bb30a | 01.04.2025 08:21:41 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

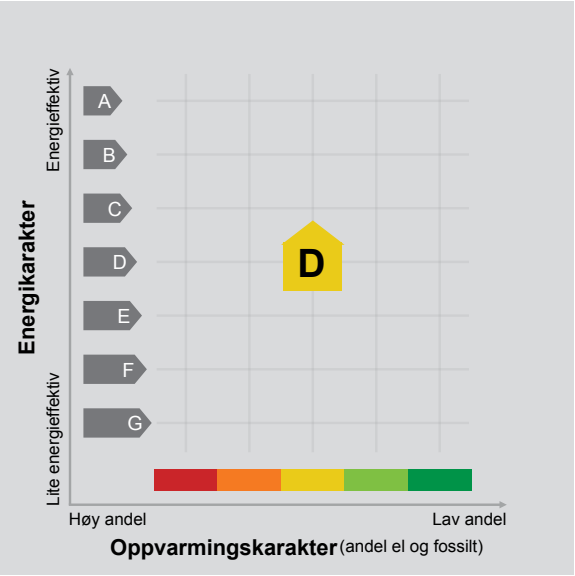
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kari Eian Krogstad | b29b3b6e154ed559ac126643a2e2ca001da243c6 | 01.04.2025 08:24:31 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 24230211

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Engelia 21 |
| Postnummer | 2019 |
| Sted | SKEDSMOKORSET |
| Kommunenavn | Lillestrøm |
| Gårdsnummer | 23 |
| Bruksnummer | 97 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 19333035 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-101736 |
| Dato | 03.04.2025 |




**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- Vask med fulle maskiner**

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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1998 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 352 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Gass<br>Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

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/.

## 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/faktaark-til-enova-...).*

*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.*

*Plikten 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: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 22: 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.

# Samlet rapport for matrikkelenhet



**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3205 - LILLESTRØM |
| Gårdsnummer: | 23 |
| Bruksnummer: | 97 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 20.03.2025 kl. 16:22 |
| Produsert av: | 3030 Lillestrøm Innsyn01- |

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 02.10.1995 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet |
|---|---|---|---|
| 18487 | Løken gård | Mistanke om påvirkning | Fylkesmann |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 23 / 97 | 899,3 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 300367 | KROGSTAD TORE | H0101 | ENGELIA 21<br>2019 SKEDSMOKORSET | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6651853 | 614176 | | 899,3 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 3205 - 23/97<br>Omnummerert fra: 3030 - 23/97 | | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 3030 - 23/97<br>Omnummerert fra: 0231 - 23/97 | | | |
| Kartforretning | 30.01.1996 | | | HL | |
| Kartforretning | 3-6195 | Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring<br>Mottaker / 0231 - 23/97 / 900 | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 02.10.1995 | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring<br>Avgiver / 0231 - 23/69 / -905<br>Mottaker / 0231 - 23/97 / 905 | | | |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Engelia | 16260 | 21<br>EUREF89 UTM Sone 32<br>6651853 | 614178 | Grunnkrets 0418 Kjeller 18<br>Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen<br>Kirkesokn: 02060101 Skedsmo<br>Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET<br>Tettsted: 801 Oslo | Nei |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 19 333 035
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651853 Øst: 614180
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

| | |
|---|---|
| Bebygd areal: | 8 |
| Bruksareal bolig: | 317 |
| Bruksareal annet: | 0 |
| Bruksareal totalt: | 317 |
| Bruttoareal bolig: | 0 |
| Bruttoareal annet: | 0 |
| Bruttoareal totalt: | 0 |
| Alternativt areal: | 227 |
| Alternativt areal 2: | 0 |

| | |
|---|---|
| Ant. boliger: | 2 |
| Ant. etasjer: | 3 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk |
| Avløp: | |
| Har heis: | Nei |

Datoer

| | |
|---|---|
| Rammetillatelse: | 07.03.1997 |
| Igangsettingstillatelse: | 27.04.1997 |
| Tatt i bruk: | 20.12.1997 |
| Midlertidig brukstillatelse: | |
| Ferdigattest: | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 52 | 0 | 52 | 0 | 0 | 0 | 52 | 0 |
| H01 | 1 | 136 | 0 | 136 | 0 | 0 | 0 | 128 | 0 |
| U01 | 1 | 129 | 0 | 129 | 0 | 0 | 0 | 47 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16260 Engelia 21 | H0101 | Bolig | 275 | 5 | Kjøkken | 2 | 3 | 23/97 |
| 16260 Engelia 21 | U0101 | Bolig | 42 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 23/97 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | KROGSTAD TORE | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 19 333 035 | | Bebygd areal: | 8 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | | |
| **Løpenr:** | 1 | | Bruksareal bolig: | 8 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 18.09.2006 | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: | EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 18.09.2006 | |
| | Nord: 6651853 | Øst: 614180 | Bruksareal totalt: | 8 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 24.06.2014 | |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bygningstype: | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | | |
| Næringsgruppe: | Bolig | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | Alternativt areal: | 0 | | | | | |
| Energikilder: | | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

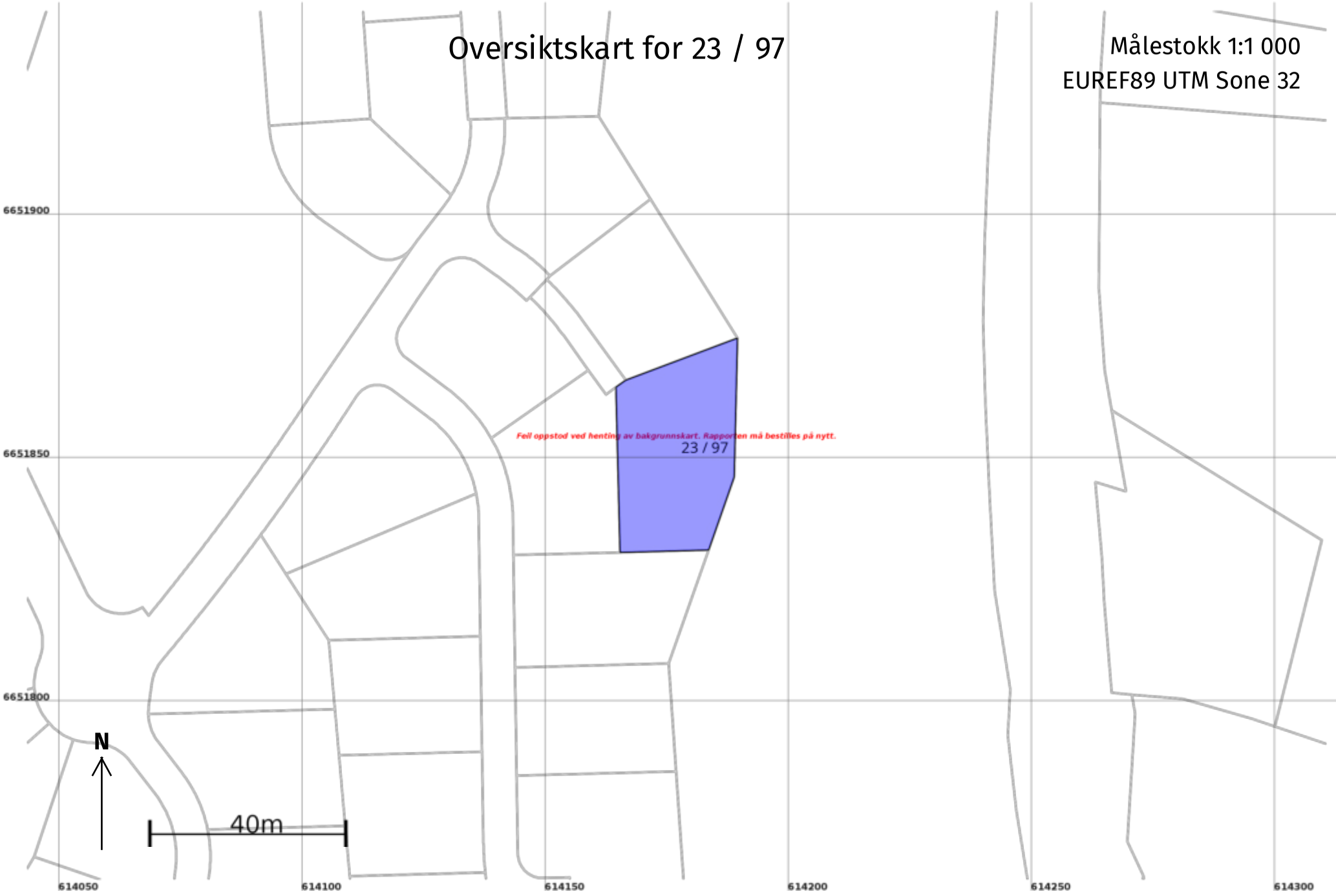
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16260 Engelia 21 | H0101 | Bolig | 8 | 0 | | 0 | 0 | 23/97 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | TORE KROGSTAD | | Engelia 21<br>2019 SKEDSMOKORSET |

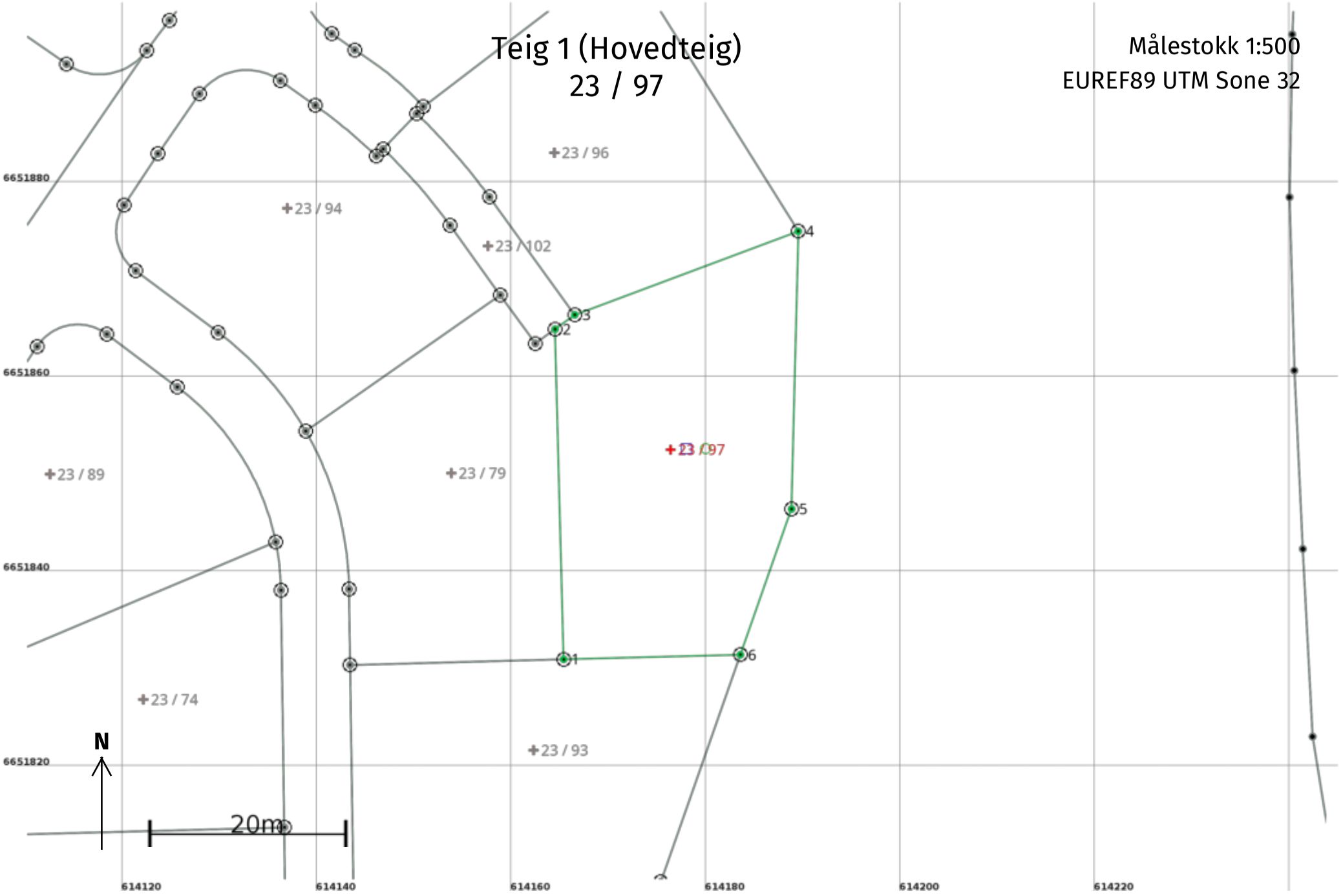
# Oversiktskart for 23 / 97

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig)
23 / 97

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

**Areal:** 899,3 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6651853 **Øst:** 614176

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6651831,35 | 614165,39 | Jord 33,91 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 2 | 6651865,25 | 614164,51 | Jord 2,50 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 3 | 6651866,72 | 614166,53 | Jord 24,51 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 4 | 6651875,30 | 614189,49 | Jord 28,52 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 5 | 6651846,79 | 614188,81 | Jord 15,87 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 6 | 6651831,82 | 614183,55 | Jord 18,17 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |

Lillestrøm kommune

# Grunnkart
23/97/0/0

**Tegnforklaring**

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025




© 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
## 23/97/0/0

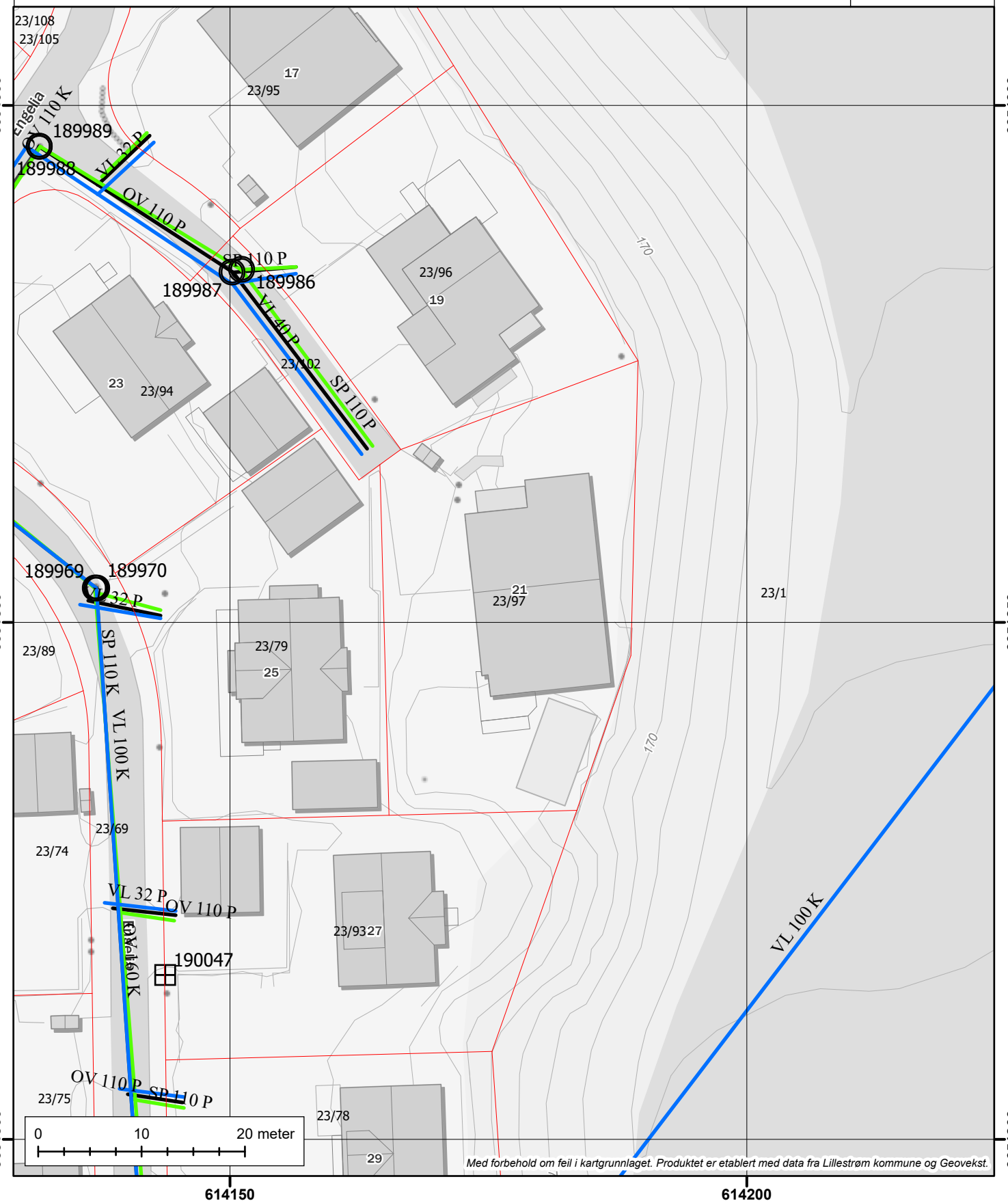
**Tegnforklaring**

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025




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

Lillestrøm kommune

**POSTADRESSE**
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

**TELEFONNUMMER (TID)**
66 93 80 00 (08-15:30)

**BESØKSADRESSE**
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

**HJEMMESIDE**
www.lillestrom.kommune.no

# Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 20.03.2025

| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | | | | | | | | | Kilde: Lillestrøm kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 23 | Bruksnr. | 97 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | Engelia 21 | | | | | | | | |

**Opplysning om tilknytning til vann**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

**Opplysning om tilknytning til avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

**Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold**

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

# Adkomst til eiendom
## 23/97/0/0

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: 20.03.2025




© 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.*

Utskriftsdato: 20.03.2025

# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3205 | **Gårdsnr.** | 23 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Engelia 21, 2019 SKEDSMOKORSET | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 7 459,14 kr |
| Feiing | 1 118,40 kr |
| Renovasjon | 8 187,00 kr |
| Vann | 5 354,22 kr |
| **Sum** | **22 118,76 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Mat/restavfall 240 liter | 1 stk | 8 435,00 kr | 1/1 | 0 % | 8 435,00 kr | 2 108,74 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 2 stk | 556,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 112,00 kr | 278,01 kr |
| Fast gebyr vann bolig | 2 stk | 1 281,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 562,00 kr | 640,50 kr |
| Fast gebyr avløp bolig | 2 stk | 1 573,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 146,00 kr | 786,49 kr |
| A-konto vanngebyr | 92 m3 | 39,59 kr | 1/1 | 0 % | 3 642,05 kr | 910,50 kr |
| A-konto avløpsgebyr | 92 m3 | 57,10 kr | 1/1 | 0 % | 5 253,20 kr | 1 313,29 kr |
| Målt forbruk vann | 94 m3 | 34,42 kr | 1/1 | 0 % | 3 235,95 kr | 3 235,95 kr |
| Målt forbruk avløp | 94 m3 | 49,66 kr | 1/1 | 0 % | 4 668,27 kr | 4 668,27 kr |
| -Fradrag innbetalt vann | -121 m3 | 34,42 kr | 1/1 | 0 % | -4 165,43 kr | -4 165,43 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| -Fradrag innbetalt avløp | -121 m3 | 49,66 kr | 1/1 | 0 % | -6 009,16 kr | -6 009,15 kr |
| | | | | **Sum** | **21 879,88 kr** | **3 767,17 kr** |

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Lillestrøm kommune

**POSTADRESSE**
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

**TELEFONNUMMER (TID)**
66 93 80 00 (08-15:30)

**BESØKSADRESSE**
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

**HJEMMESIDE**
www.lillestrom.kommune.no

# Eiendomsskatt

Produsert: 20.03.2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 23 | Bruksnr. | 97 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | Engelia 21 | | | | | | | | |

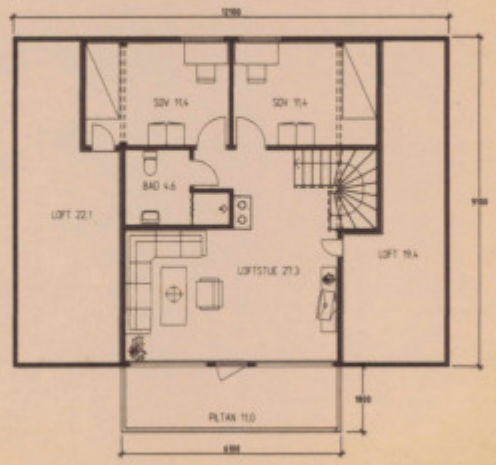
| Beskrivelse | Årsbeløp [kr.] |
|---|---|
| **Eiendomsskatt 2025** | **897.00** |

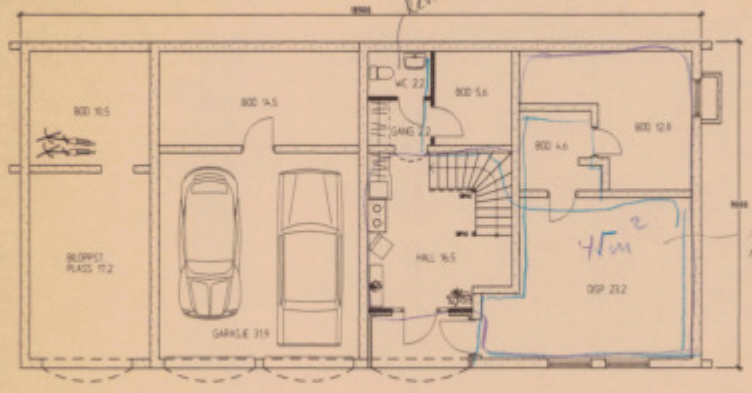
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

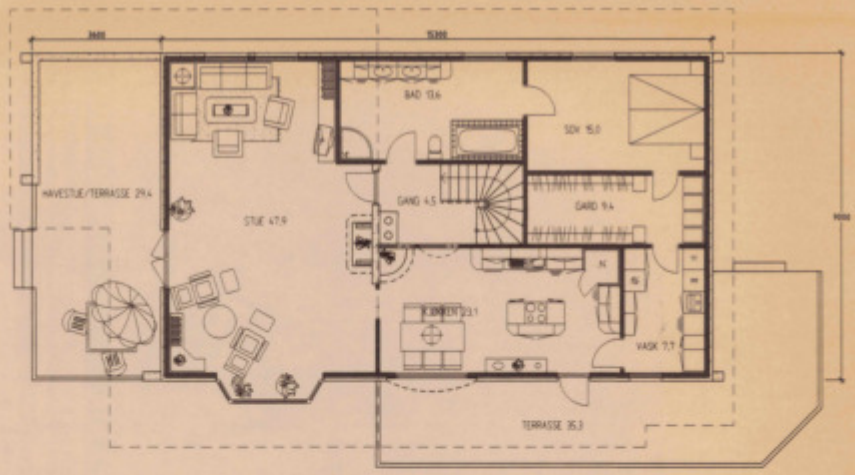
I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

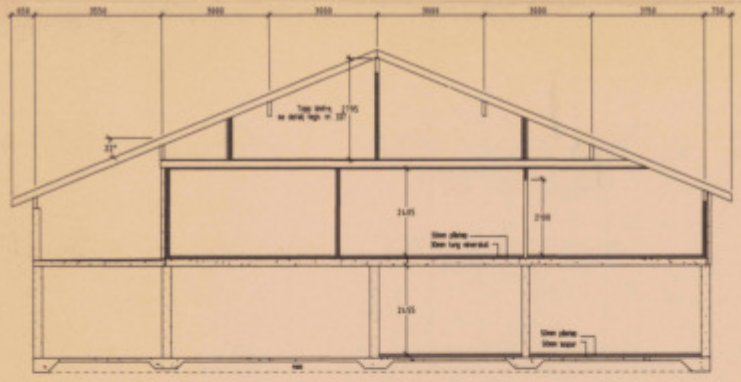
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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







PLAN & SNITT

TYROLERHUS®

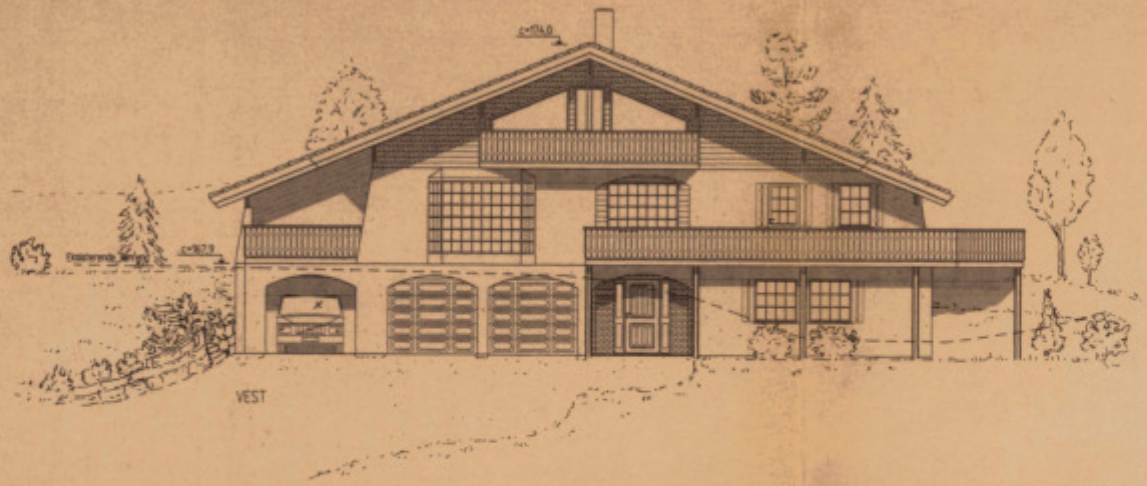
POSTBOKS 101, 3201 SANDEFJORD tlf. 33 46 30 10

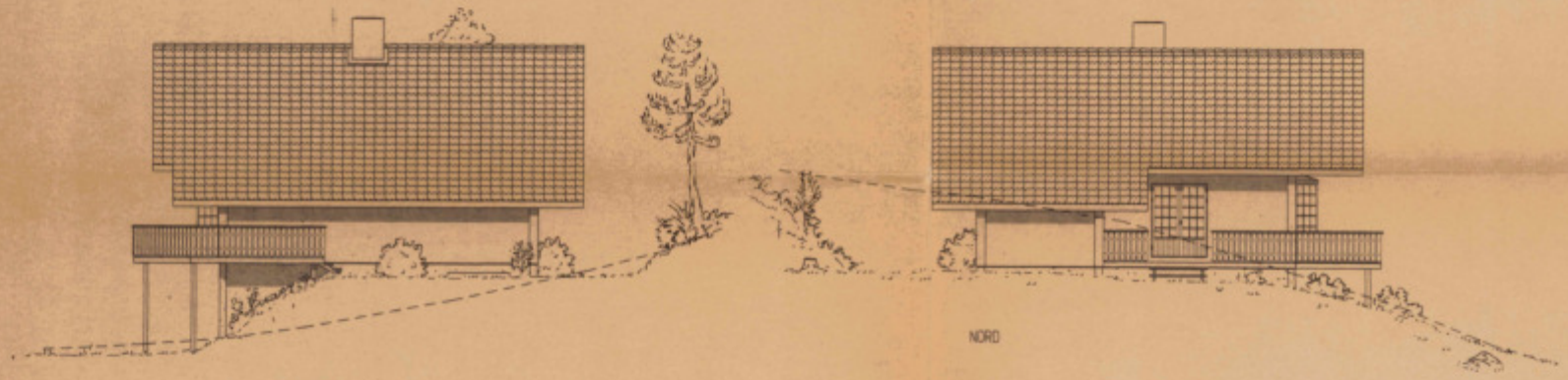
BYGG NR. 96134 HUSTYPE SCHATTENBERG 96K

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | BYGGHERRE: TORE & KARI KROGSTAD | | | BYGGEADR: ENGELIA 21 |
| | | | KOMMUNE: SKEDSMO | GNR. 23 | BNR. 97 | POSTSTED: 2014 BLYSTADLIA |
| 16.02.98 | Endringer i underetg. for innlevering til kommune. | JK. | DATO: 17.12.96 | MÅLESTOKK: 1:100 | | TEGNET: J.K. |
| 19.12.96 | Div. endringer kjøkken, gard. m.m. | JK. | BYA = GRUNNFLATE: 170 m2 | BRA = BRUKSAREAL: 237 m2 | | BA = BOREGNET AREAL: BOLIGAREAL: |
| Rev. Dato | | Sign. | | | | |

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S







FASADER

TYROLERHUS®

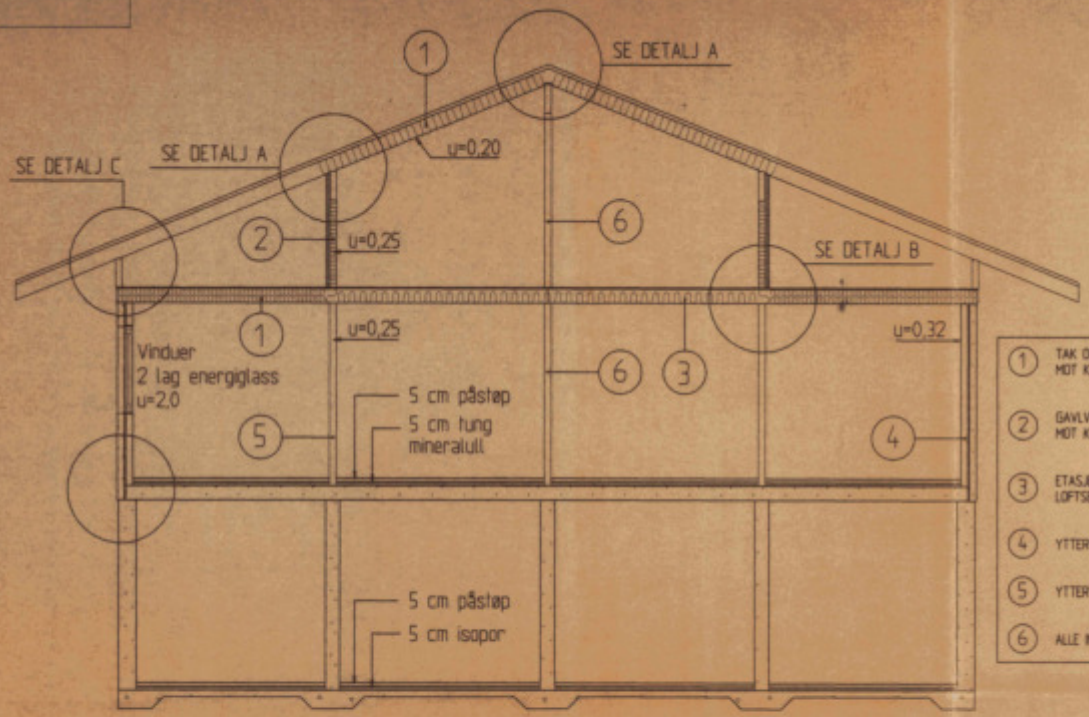
POSTBOKS 101, 3201 SANDEFJORD TLF. 33 46 30 10

BYGG nr. 96134 MODELL SCHATTENBERG 96K

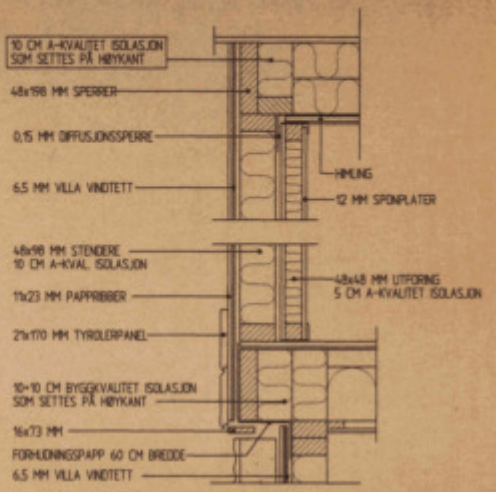
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | BYGGHERRE: TORE & KARI KROGSTAD | | | BYGGESTED: ENGELIA 21 |
| | | | KOMMUNE: SKEDSMO | GÅRD: 23 | BNR: 97 | POSTSTED: 2020 SKEDSMOKORSET |
| | | | DATO: 17.12.96 | MÅLESTOKK: 1:100 | | TEGNET: J.K. |
| 19.12.96 | Terrasse, vinduer | J.K. | BRA = BRUKSAREAL: 170 m2 | BRA = BRUKSAREAL: 237m2 | | BA = BEBYGGET AREAL: BOLIGAREAL: |
| Rev. dato | | Sign | | | | |

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

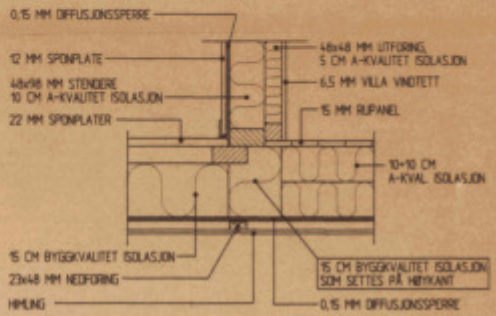
Dansk Scanning A/S



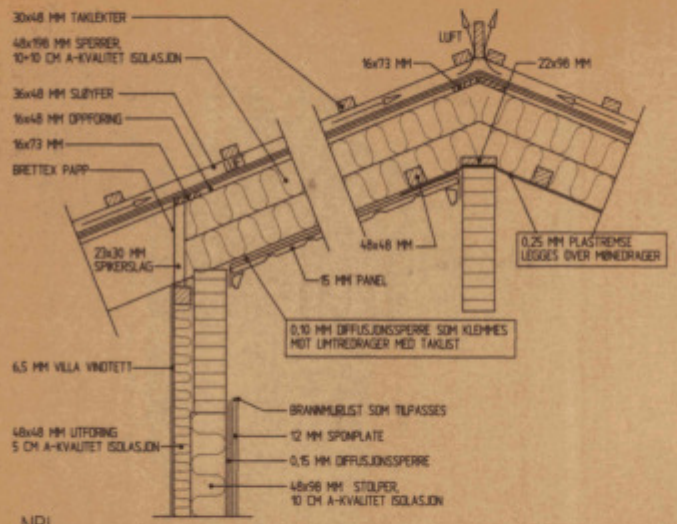

| | | |
|---|---|---|
| 1 | TAK OG ETASJESKILLER MOT KALDT LOFT. | 10+10 CM A-KVALITET |
| 2 | GAVLVEGGER OG VEGGER MOT KALDT LOFT I TOPPETG. | 10+5 CM A-KVALITET |
| 3 | ETASJESKILLER MOT BEBROM LOFTSETG. | 15 CM BYGGKVALITET |
| 4 | YTTERVEGGER I HOVEDETG. | 10 CM A-KVALITET |
| 5 | YTTERVEGGER I HJØRNETERRASSE. | 10+5 CM A-KVALITET |
| 6 | ALLE INNVENDIGE VEGGER. | 7 CM A-KVALITET |




SNITT AV GAVLVEGG I BEBOELSESROM I TOPPETASJE



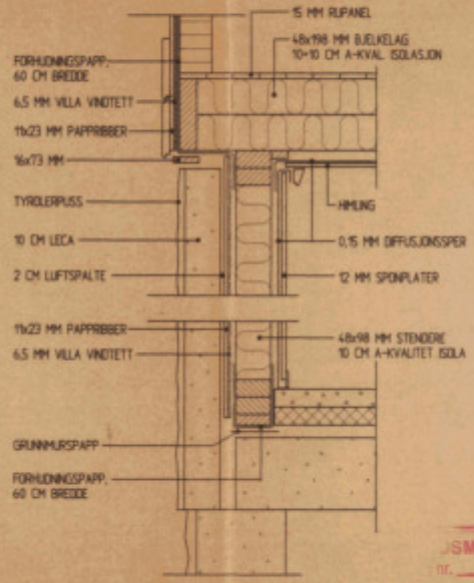

DETALJ B




NBI

I TAKUTSTIKK OG I GARASJETAK SAMT HAGESTUE EL. BRUKES
15 MM TAKBORD OG D-PAPP I.S.F. 16 MM LEKT OG BRETTEX

DETALJ A




DETALJ C


SMO BYGNINGSR
nr. 5
nr. 117 /19 97


ISOLASJONSDETALJER, (TYPE 2)

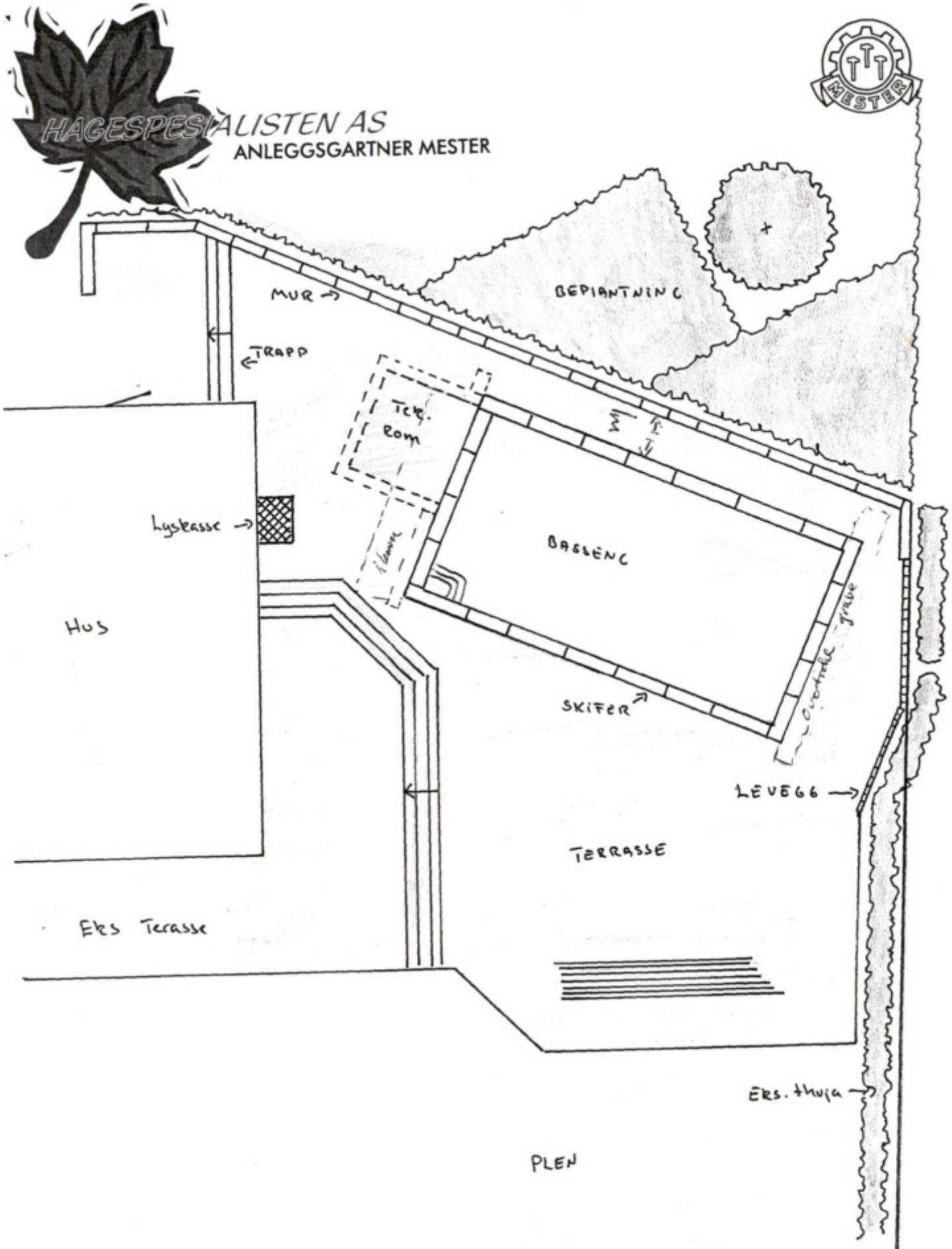
TYROLERHUS

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGG NR. | HUSTYPE | | |
| BYGGHERR | | BYGGEADR. | |
| KOMMUNE | GNR. | BNR. | POSTSTED |
| DATO 12.03.96 | MÅLESTOKK | TEGNET VI | |
| BYA = GRUNNFLATE | BRA = BRUKSAREA | BA = BEBODDET AREA | BOLIGAREAL |

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

HAGESPESIALISTEN AS
ANLEGGSGARTNER MESTER

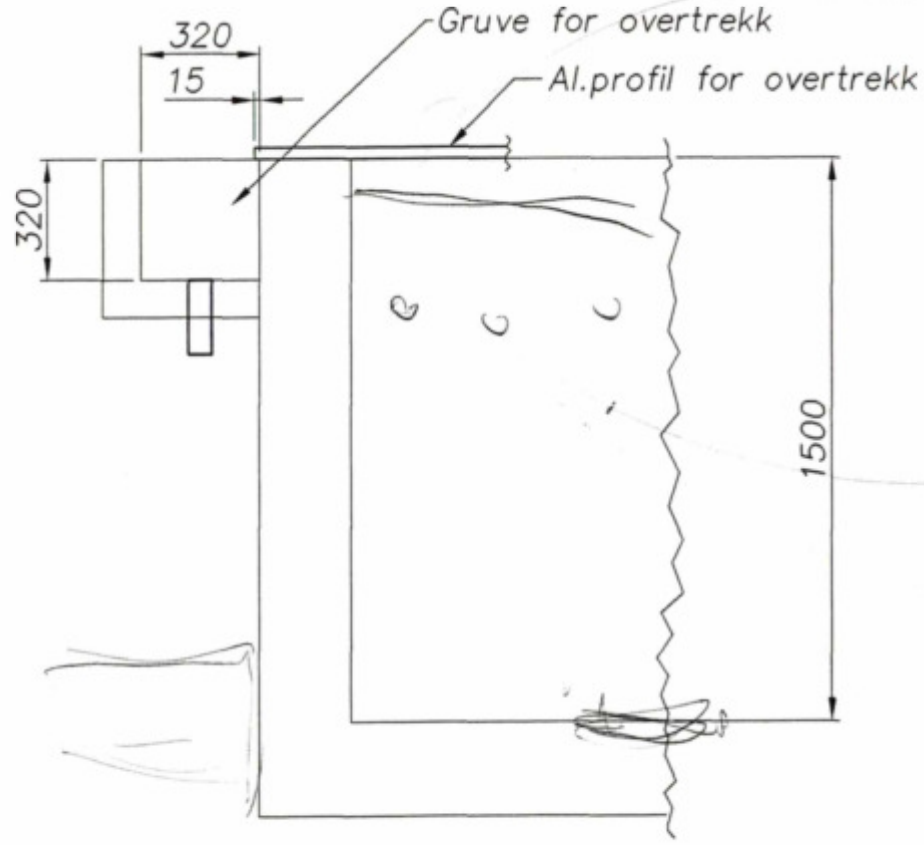



www.hagespesialisten.as

Postadresse:
Morgensolbakken 13
1458 Fjellstrand

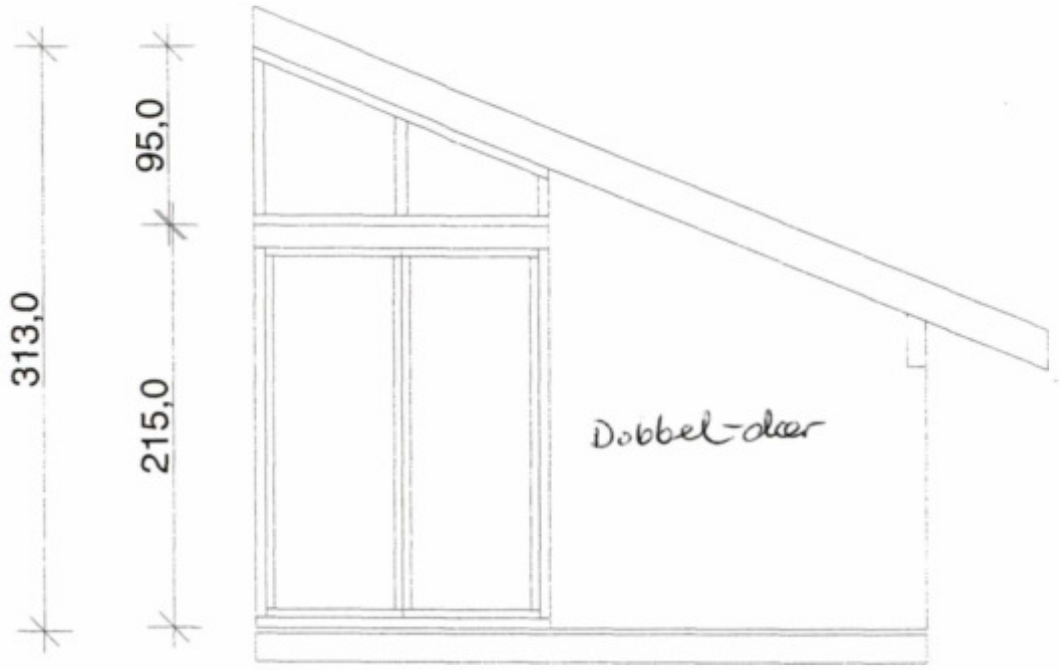
Telefon: 90 91 93 70
Tlf/Fax: 66 96 07 92
E-mail: hagespesialisten@c2i.net

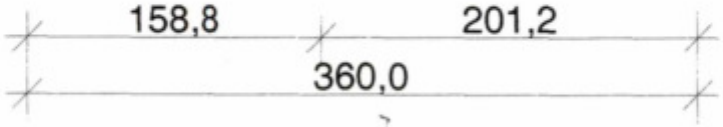
Bankgiro: 1602 45 11093
Foretaksnr: 981 339 215


O.k. skifer
320
15
Gruve for overtrekk
Al.profil for overtrekk
320
1500

Snitt A–A

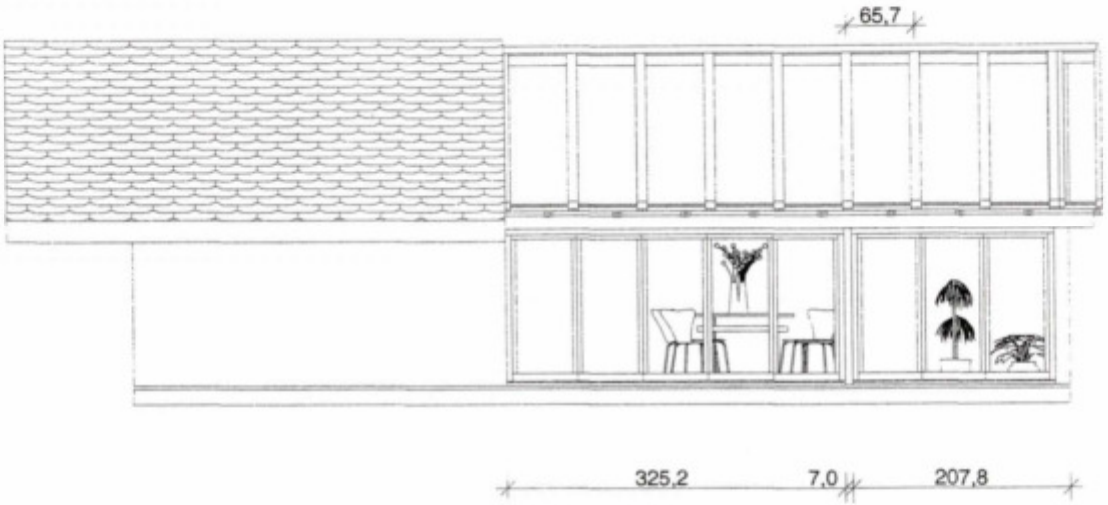
E.2



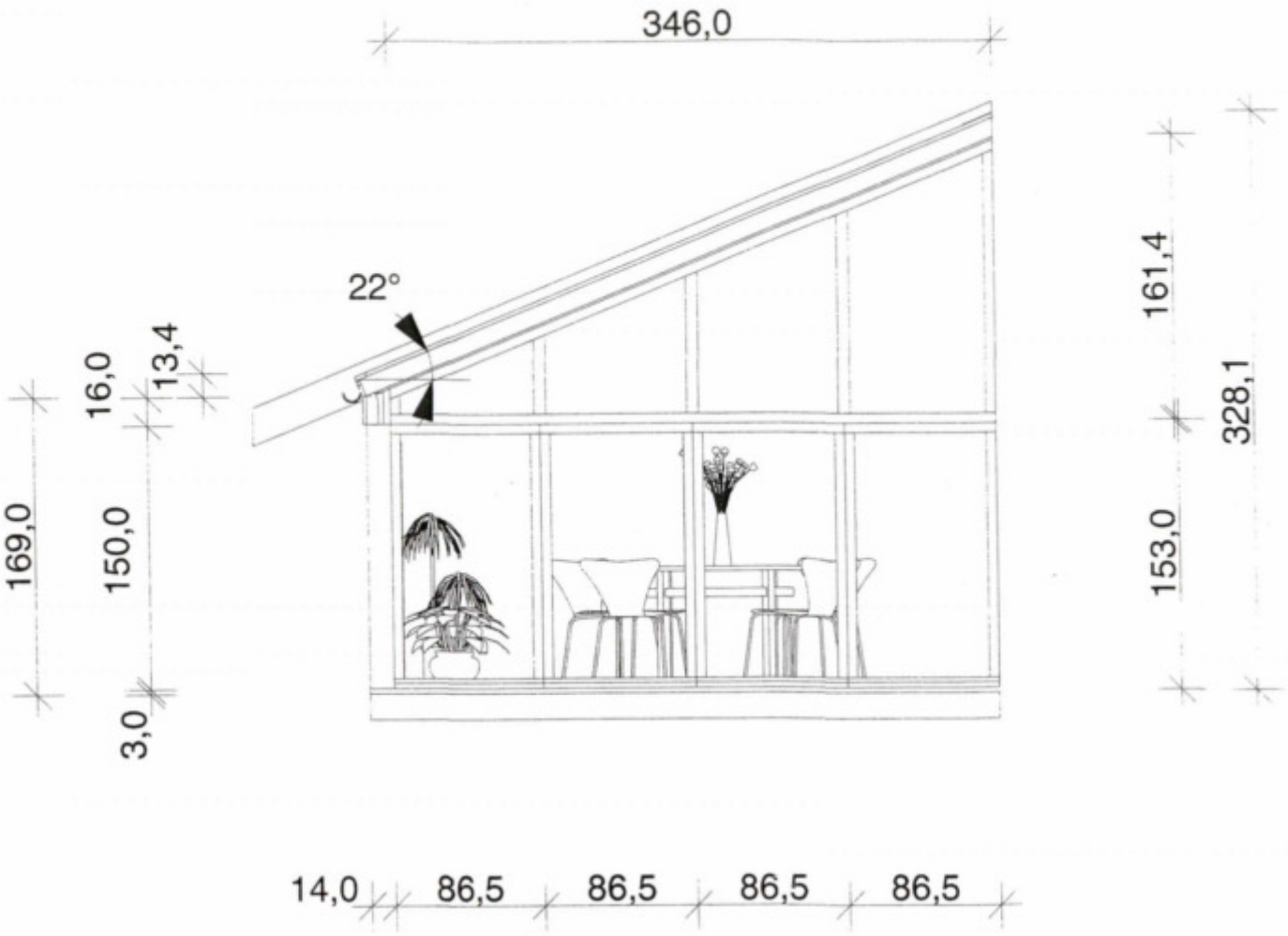

# Venstre

E3




**Front**

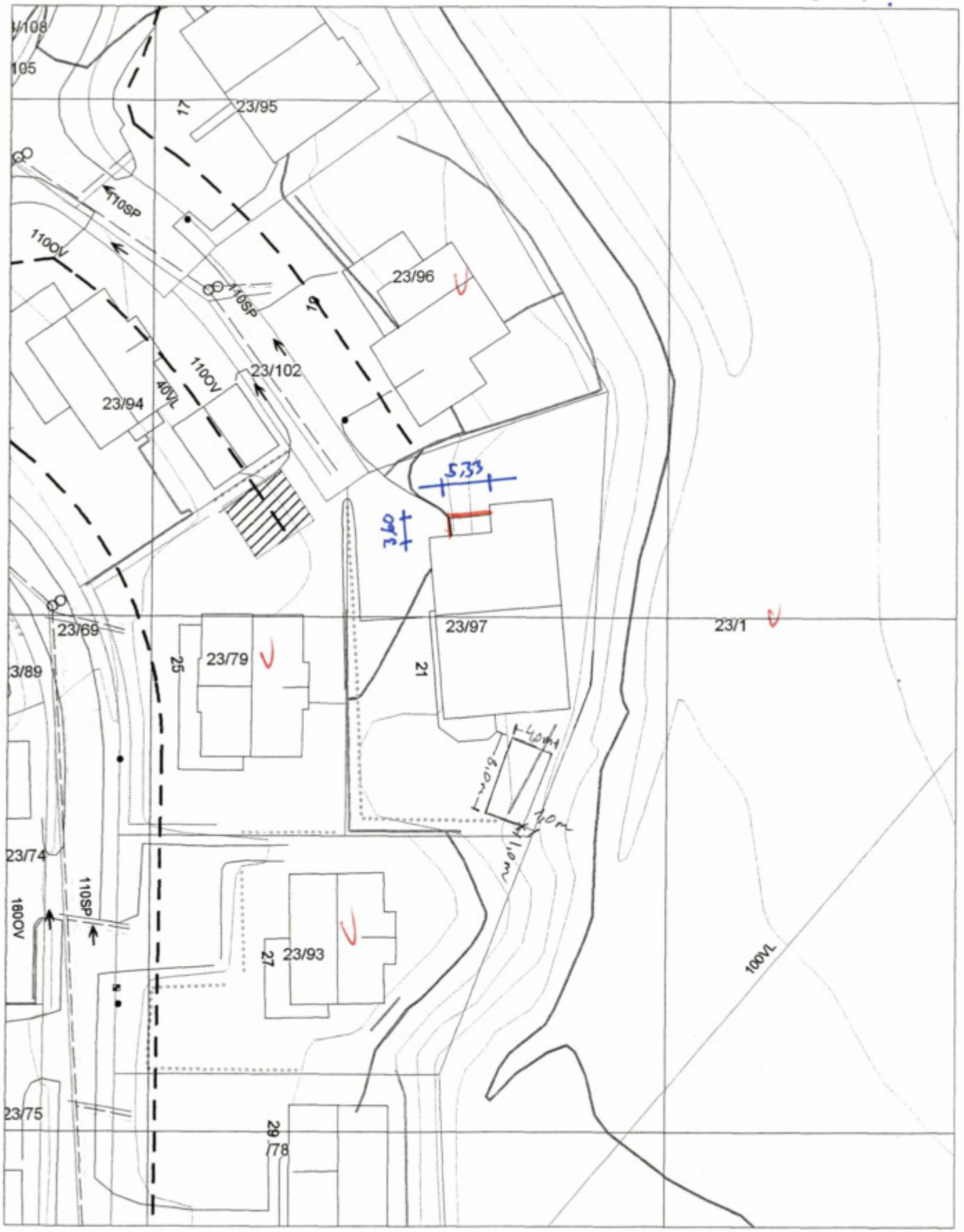
E-4.




# Høyre

# Situasjonskart for 23/97 (900 m²)

D-1




SCALE 1 : 500

10 0 10 20 30

METERS

N

http://www.skedsmo.kommune.no/kart/sitkart.mwf

5. april 2005 12:27

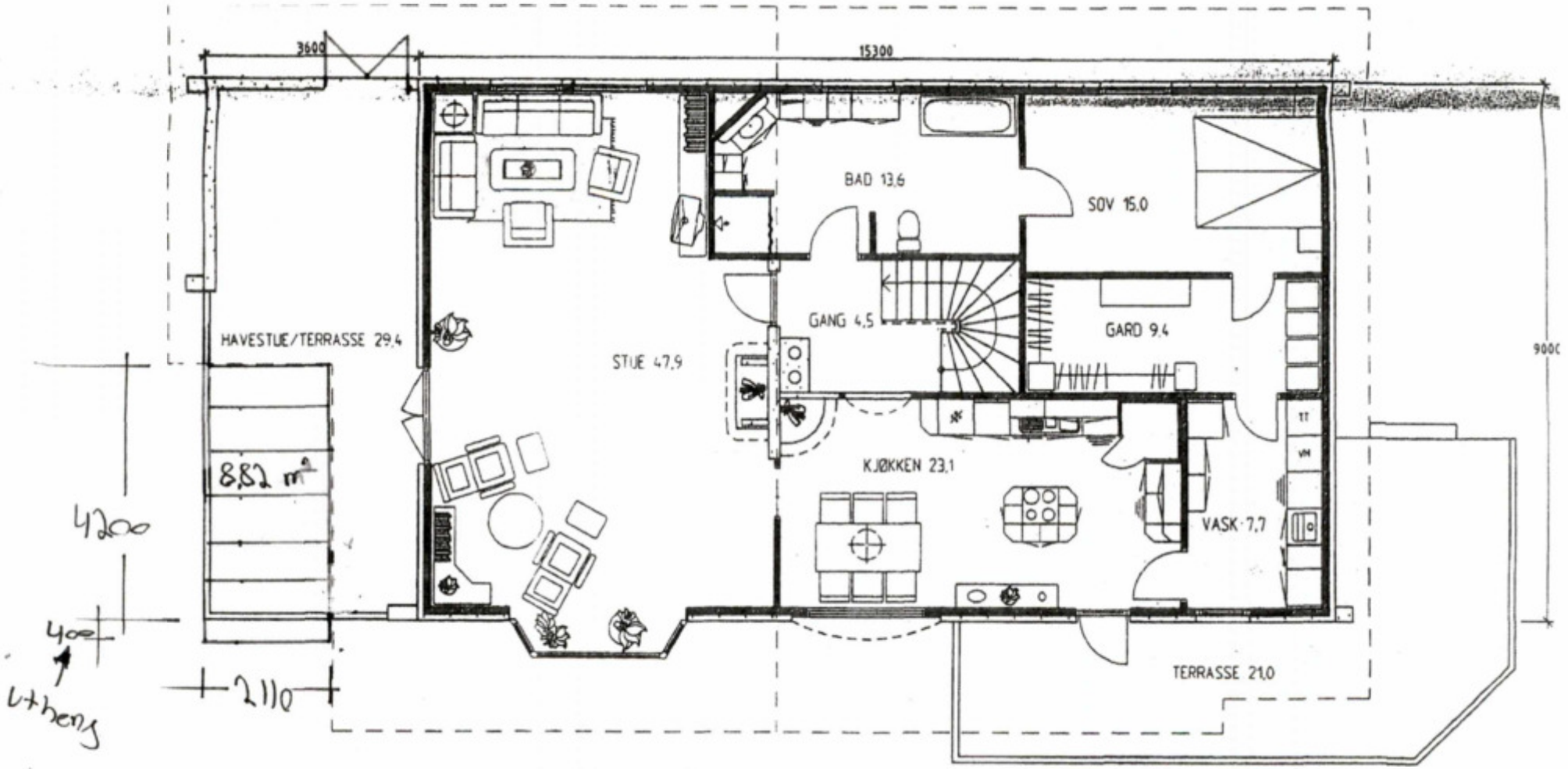
4:2.




1:100

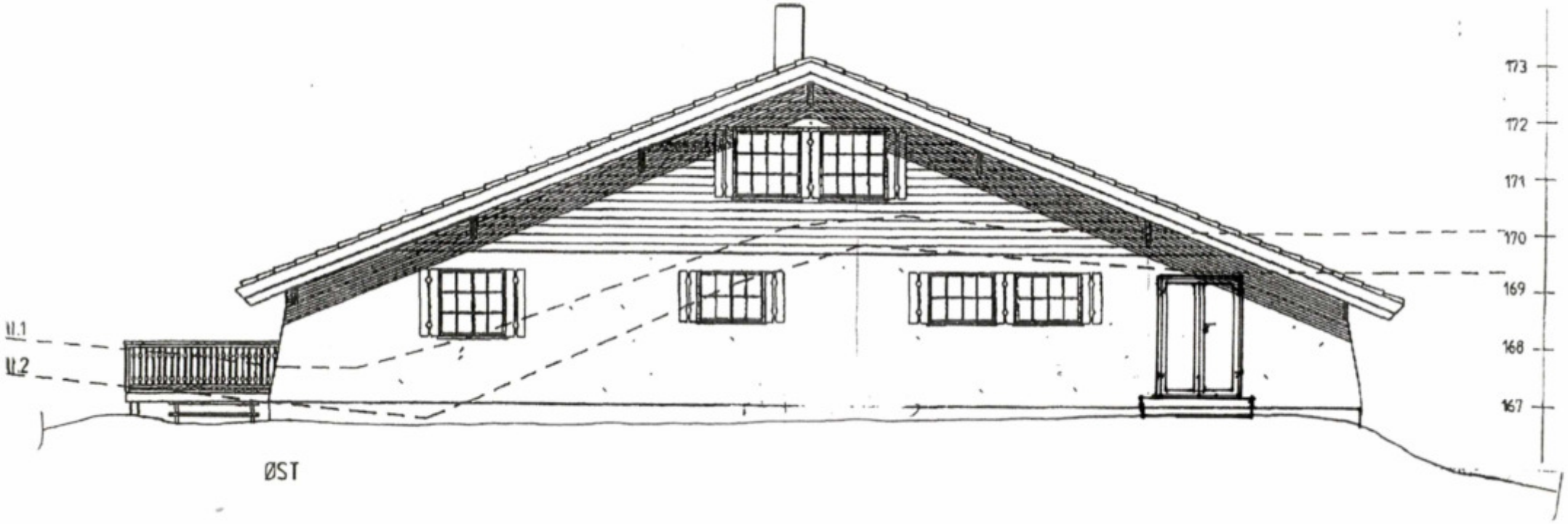
2-tlgl + takvindu over.

* "NY DEL GLASSES INN"

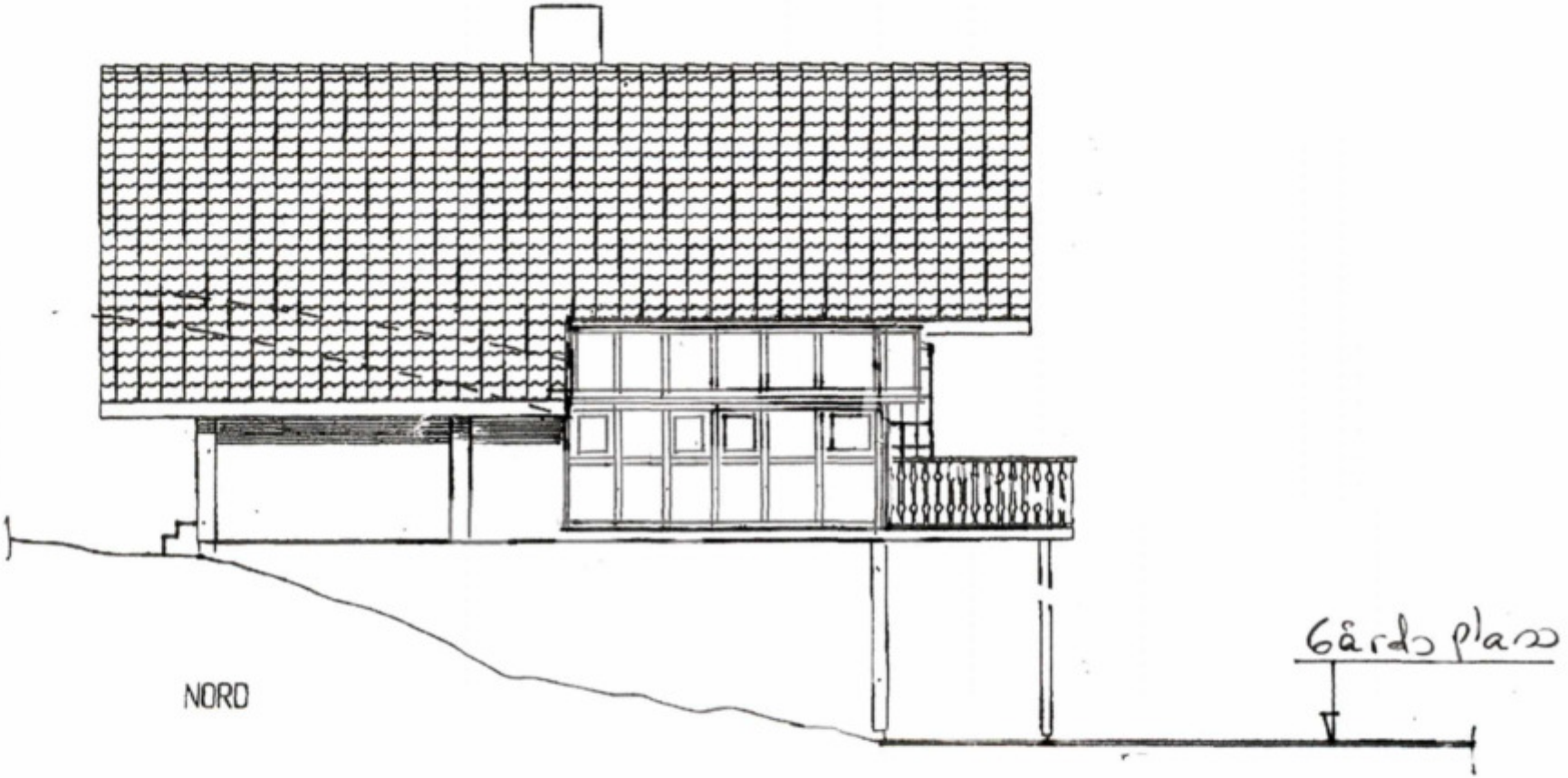



Inglassing = 8,82 m² (2,1 × 4,2)

120



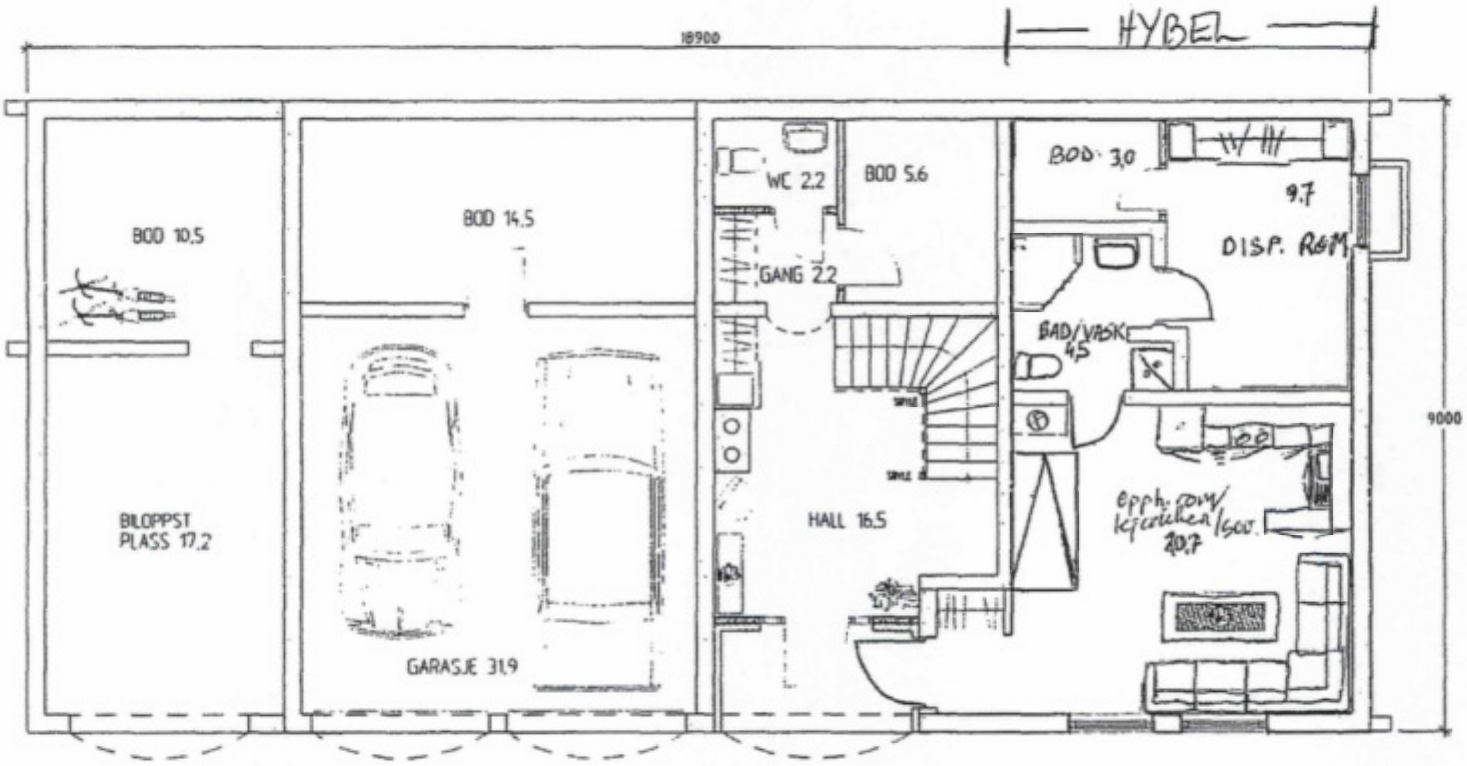

TYROLERHUS A/S




67 - -

TYROLERHUS A/S

Gnr 29 Engelia 21, 2019 Skedsmokorset.
Bnr 97 TORE KROGSTAD




Gjelder plantegning hybel/egen boenhet i kjelleretasje på gnr/bnr 29-97, Tore Krogstad, Engelia 21, Skedsmokorset.
Hybel har egen inngang - og er på ca 40 m² allerede 6/3-06

SMO BYGN...
29
117 119 97

**SKEDSMO KOMMUNE**
**-møtestedet på Romerike**

Tore og Kari Krogstad
Engelia 21
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref. og dato:

Vår ref. og dato:

9. januar 1998

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidets art: Oppføring av bolighus — B.sak nr.: 117/97

Byggherre: Tore og Kari Krogstad

Byggeadresse: Engelia 21 — G.nr.: 23 Bnr: 97

Byggets gr.flate: 170 m²

Prim. bruksareal: 225 m²

Tatt i bruk: 20.12.97

**ANMERKNINGER:**
**- Ajourførte tegninger vedr. oppdeling til toalett/berederrom i u.etg. må innsendes.** ok
**- Ildsted må ikke tas i bruk før det er godkjent av kommunen.**
**- Loftet er ikke innredet.**
**- Noe utvendig planeringsarbeid gjenstår.**
**- Det skal monteres utv. stoppekranskilt.** ok

**GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 20.12.98**

Skedsmo Bygningsråd, den 9. januar 1998

Svein Bangsund
Bygningssjef

Per Chr. Tellefsen
Avd.ark.

Kopi: Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

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

**SKEDSMO KOMMUNE**

# FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: Oppføring av skorstein B.sak nr.: 98/435

Byggherre: Tore Krogstad

Byggeadresse: Engelia 21 G.nr.: 23 B.nr.: 97

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

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 12.02.98 Midlertidig innfl.dato:

Merknader: Gjelder for skorstein type Leca 2 løp.

Skedsmo Bygningsråd, den 18.02.1998

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Freddy Johannessen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken

23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

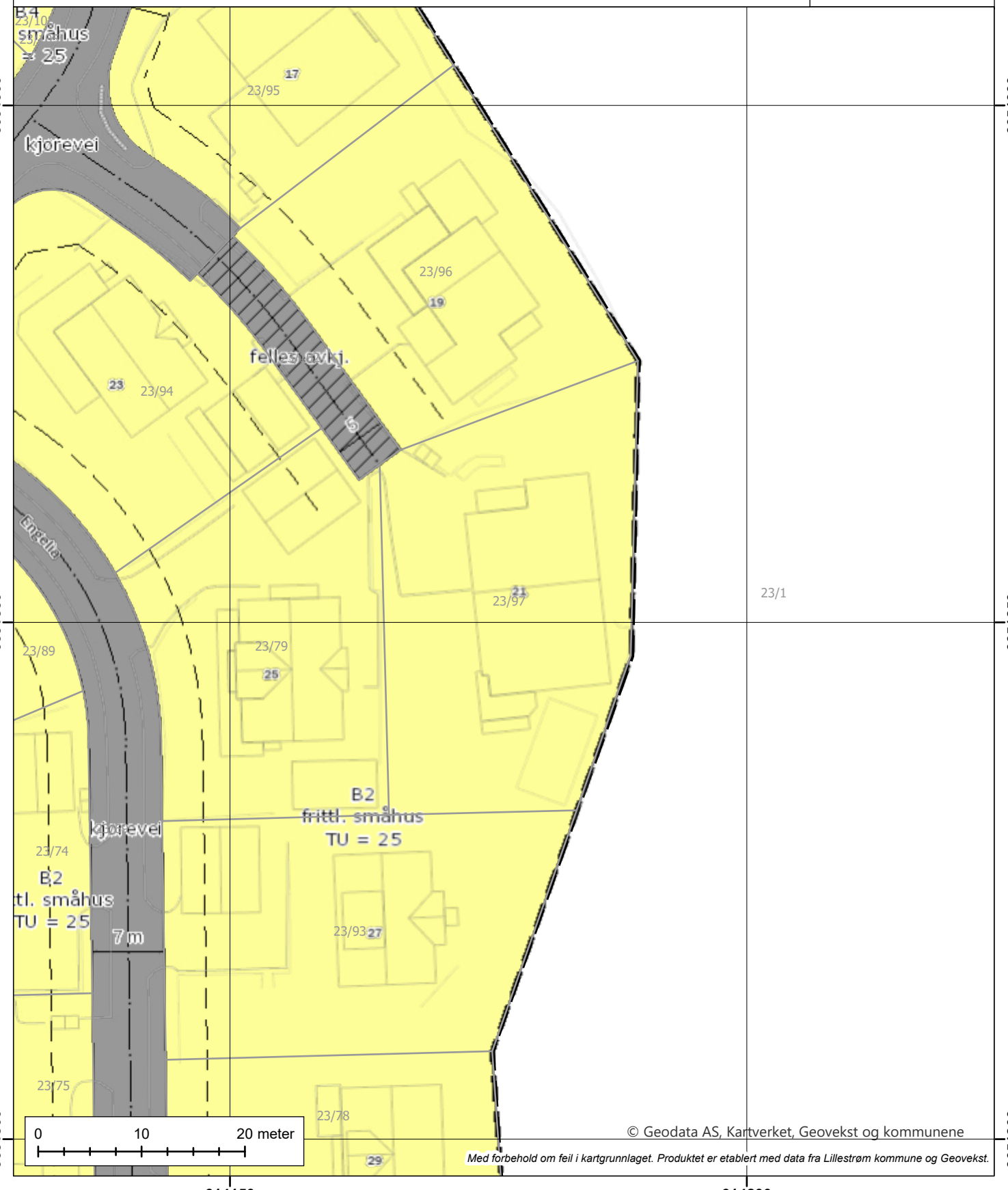
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Felles avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6651900
6651850
6651800
614150
614200

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan under bakken 23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6651900
6651850
6651800
614150
614200

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

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan over bakken 23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6651900
6651850
6651800
614150
614200

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

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplanforslag på bakken 23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6651900
6651850
6651800
614150
614200

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplanforslag under bakken 23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6651900
6651850
6651800
614150
614200

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplanforslag over bakken 23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6651900
6651850
6651800
614150
614200

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET LØKEN - DEL AV GNR. 23 BNR. 1

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

**Området reguleres til følgende formål:**

- Byggeområde for bolig, delt i felt B 1, B2, B3 og B4.
- Offentlig trafikkområde - kjørevei med fortau.
- Spesialområde - friluftsområde (naturpark).
- Fareområde - høyspenningsanlegg.

§ 3

**Byggeområde for bolig:**

**3.1** Boligområde B1 og B3 kan bebygges med kjedehus eller rekkehus i inntil to etasjer og med underetasje der terrenget tillater det. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for hvert felt eller delfelt er TU=40% inkl. boder og garasjer. Areal tilsvarende en garasje pr. boenhet regnes automatisk inn i TU-grunnlaget.
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40°. Hvert felt innenfor disse boligområdene skal ha lik takvinkel. Bebyggelsesplan skal godkjennes før byggemelding.
Østre del av boligområde B1 kan iflg. reg. sak 24/97 bebygges med 19 frittliggende eneboliger. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er TU=30% inkl. garasje.

**3.2** Boligområde B2 og B4 kan bebygges med frittliggende eneboliger eller sammenkjedet bebyggelse i inntil to etasjer og med underetasje der terrenget tillater det. Rekken langs støyvollen mot Kirkeveien skal legges ned i terrenget. Byggelinje fra kant regulert veg til garasje parallelt med veien settes til 2 meter. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er TU=25%. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 40°, hvert felt eller delfelt skal ha ensartet takform. Bebyggelsesplan kan fastsette møneretning, takvinkel, taktekke, byggemateriał og byggelinje.

**3.3 Fellesbestemmelser for alle boligområdene:**
Utbygging kan bare skje etter godkjent bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningslovens § 28 -2 for hvert enkelt felt eller delfelt.
Bebyggelsesplanen skal i tillegg til bolighusene vise tomtedelingene, fellesarealer for adkomst, parkering, plass for håndtering av husholdningsavfall, gangveisystem, areal for lek samt nødvendig areal for støyvoll med beplantning og støyavskjerming.
Planen skal også vise større terrengendringer og nødvendige fyllinger og skjæringer.
Biloppstillingsplasser på egen grunn skal anordnes i henhold til Skedsmos vedtatte parkeringsnormer.

§ 4

**Fellesarealer:**
Fellesarealer skal omfatte arealer for lek, private avkjørsler og areal for felles parkering. For alle fellesarealer skal kommunens gjeldende forskrifter legges til grunn.

§ 5

**Tafikkområder:**
Offentlig trafikkområde, sentral kjørevei er regulert i 10 m bredde frem til snuplass.
Reguleringsplanen viser midlertidig løsning for tilknytning til Vestvollveien.
Innfelt plan viser fremtidig regulering for tilknytning direkte til Kirkeveien.
Sistnevnte regulering trer i kraft den dagen Vestvollveien nedlegges.
Krysset mellom Vestvollveien og Kirkeveien skal være ferdig ombygget før første bolig tas i bruk. Ventefelt for venstresving i Kirkeveien må forlenges med et par bilplasser.

§ 6

**Spesialområder - Friluftsområder:**
Naturområdene langs og i ravinedalene er regulert til spesialområder - friluftsområder (naturpark) i henhold til plan- og bygningslovens § 25 punkt 6. I friluftsområdene kan det anlegges turveier / turstier. Disse må ikke skade bekkedrag og kantvegetasjon unødvendig. Ravinedalene skal være tilgjengelig for allmennheten.
Det er forbud mot bekkelukking, bakkeplanering og snauhogst i spesialområder - friluftsområder. Kommunen kan godkjenne felling av trær etter samråd med grunneier.
For å beskytte friluftsområdenes randområder under byggeperioden skal disse skilles ad ved inngjerding. Plante- og dyrelivets mangfold skal opprettholdes i friluftsområdene.

§ 7

**Støybeskyttelsestiltak:**
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringsgarasje, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8

**Generelle bestemmelser:**
Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk.
Omlegging av bestående anleggsdeler må avklares i god tid før utbygging.
Televerket må kontaktes for kabelpåvisning i god tid før anleggsstart.

Skedsmo Kommune, planavdelingen den 18. oktober 1994

**Revidert §3.2 Felt B2 i hht. reg.sak48/1995, 24.10.1995**
**Revidert §3 felt B1 i hht. reg. sak 24/97, 27.05.97**

Vedtatt den 25/1 19 95
Skedsmo kommunestyre, sak 8
Ragni Jansen
Plansjef

Lillestrøm kommune

# Kommuneplan

23/97/0/0

**Tegnforklaring:**

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpSamferdselLinje

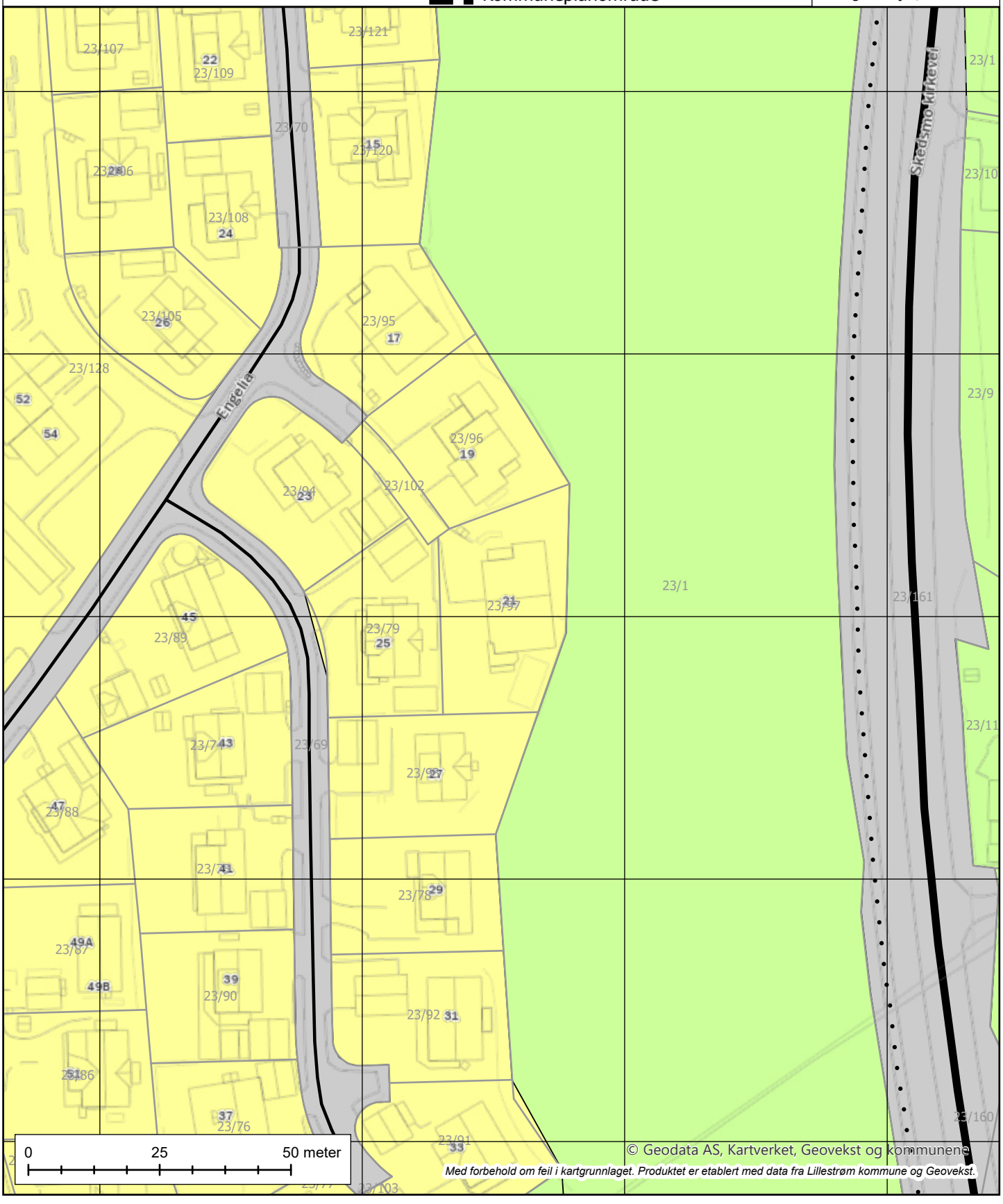
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Kommunedelplan

## Tegnforklaring:

23/97/0/0

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

# DOK-analyse for eiendom 3205-23/97

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 20.03.2025 kl.16:23 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 67 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 20 | Ikke berørte datasett | 47 |
| 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.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 20.03.2025 | 20.03.2025 |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 19.03.2025 | 20.03.2025 |
| Forurensning: Forurenset grunn | Miljødirektoratet | | 03.03.2025 |
| Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | Statens vegvesen | 17.03.2025 | 03.03.2025 |
| Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Mulighet for marin leire | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | |
| Landbruk: Dyrkbar jord | Norsk institutt for bioøkonomi | | 05.03.2025 |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 20.03.2025 | 20.03.2025 |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 26.11.2024 | 27.11.2024 |
| Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.03.2025 | 17.02.2025 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Befolkning: Barnetråkk - aggregert | | Universitetet i Bergen | | 15.02.2025 |
| Befolkning: Tilgjengelighet | | Kartverket | 19.03.2025 | 10.03.2025 |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | | Statnett | 07.03.2025 | 10.03.2025 |
| Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 20.03.2025 | 10.03.2025 |
| Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 25.03.2024 |
| Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte | | Miljødirektoratet | | 03.03.2025 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | | Miljødirektoratet | | 03.03.2025 |
| Friluftsliv: Turrutebasen | | Kartverket | 20.03.2025 | 10.03.2025 |
| Geologi: Geologisk arv | | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Grunnvannsborehull | | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Grus og pukk | | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | | Norges geologiske undersøkelse | | 10.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | | Riksantikvaren | 13.03.2025 | 10.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | | Riksantikvaren | 13.03.2025 | 10.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | | Riksantikvaren | 20.03.2025 | 10.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | | Riksantikvaren | 17.03.2025 | 10.03.2025 |
| Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Landbruk: Jordkvalitet | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Naturtyper - Elvedelta | | Miljødirektoratet | | 10.03.2025 |
| Natur: Naturtyper - utvalgte | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Naturtyper - verdsatte | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Naturtyper på land (NiN) | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Naturvernområder | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Ramsarområder | | Miljødirektoratet | | 12.03.2025 |
| Natur: Vannforekomster | | Miljødirektoratet | | 10.03.2025 |
| Natur: Verneplan for vassdrag | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 05.03.2025 | 06.03.2025 |
| Plan: Markagrensen | | Klima- og miljødepartementet | 07.03.2025 | 08.03.2025 |
| Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Samferdsel: Trafikkmengde | | Statens vegvesen | 01.03.2025 | 13.03.2025 |
| Samferdsel: Trafikkulykker | | Statens vegvesen | 14.02.2025 | 13.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 13.02.2025 | 17.02.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.03.2025 | 10.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 20.03.2025 | 13.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 14.03.2025 |

## Ikke berørte datasett

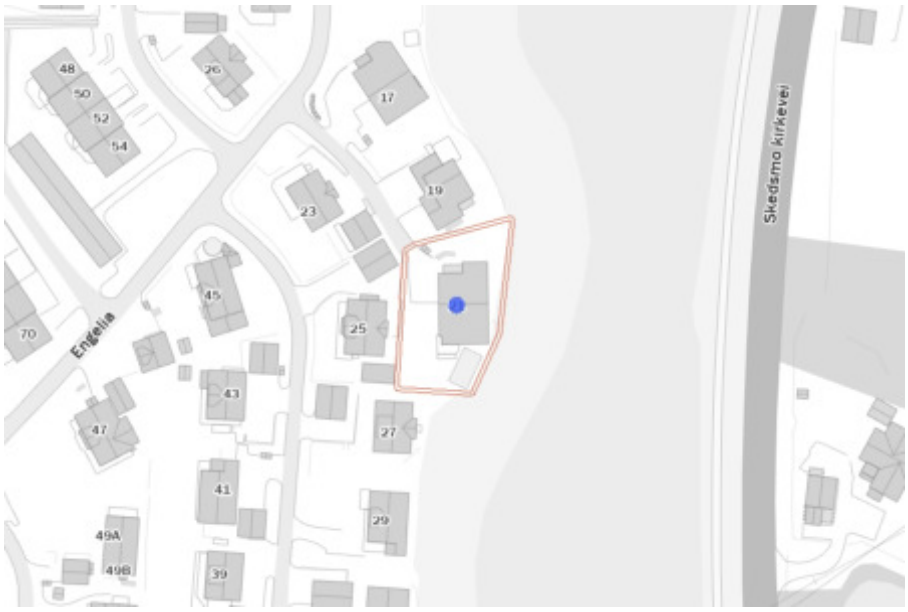
| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 07.12.2023 | 11.03.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 20.03.2025 | 10.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 20.03.2025 | 10.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 19.03.2025 | 10.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 11.03.2024 |

## Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak |
|---|---|---|

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 20.03.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 20.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.03.2025 |




### Beskrivelse

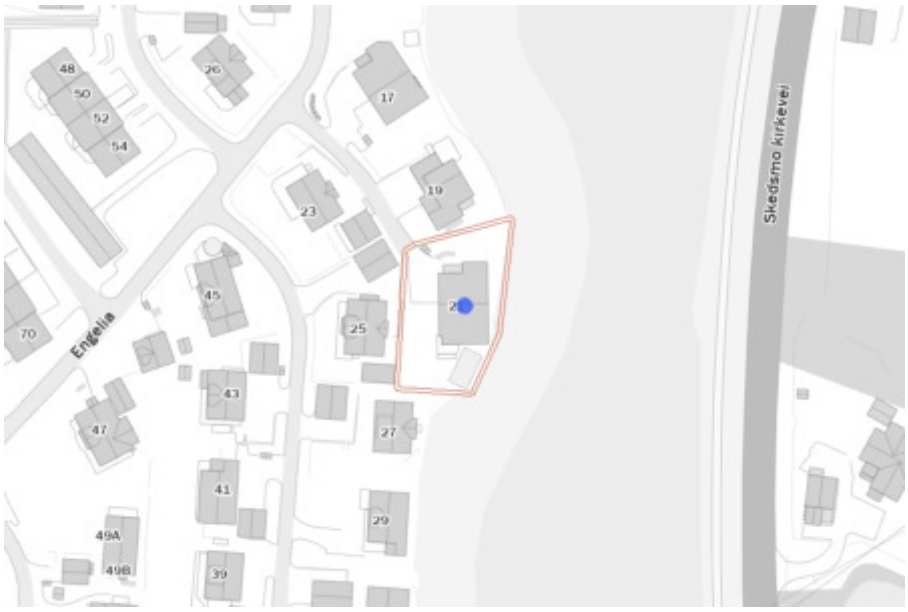
...

### Punkter

| ID | ADRESSE |
|---|---|
| 92135567 | Engelia 21 |

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 19.03.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 20.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.03.2025 |




### Beskrivelse

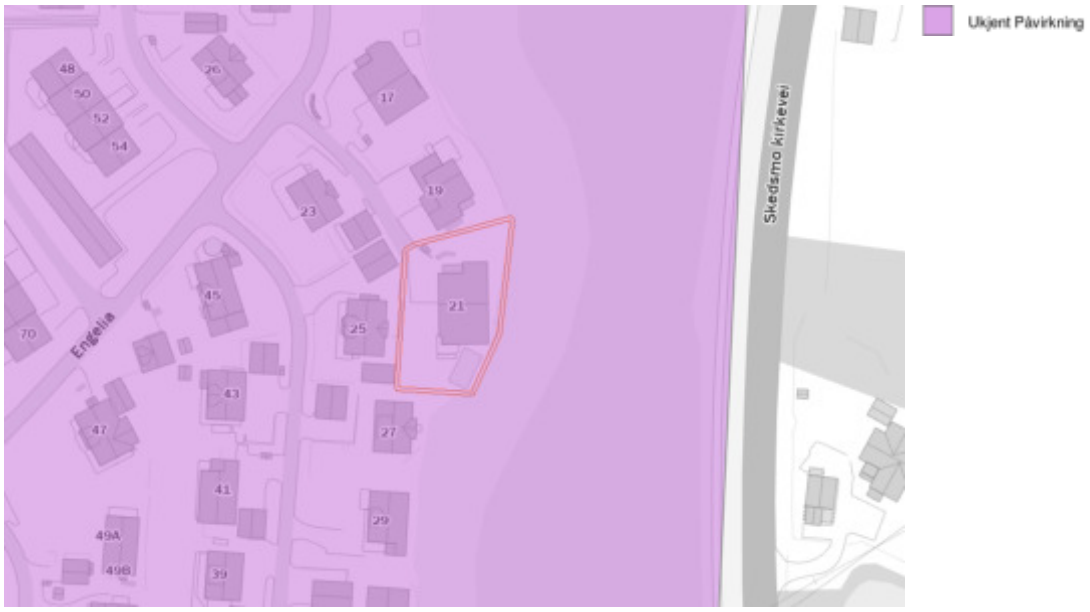
...

### Punkter

| TYPE | NR |
|---|---|
| Enebolig m/hybel/sokkelleil. | 19333035 |

## Forurensning: Forurenset grunn

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 03.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

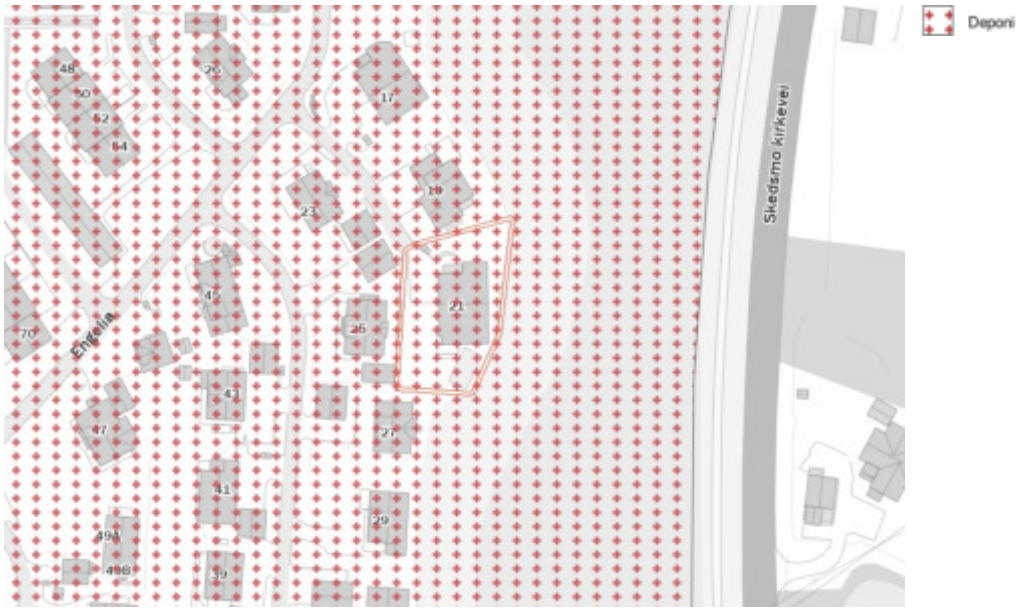
...

### Flater

| PÅVIRKNINGSGRAD | LOKALITETTYPE |
|---|---|
| ukjentPåvirkning | deponi |

## Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 14.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 14.03.2025 |




### Beskrivelse

Datasettet inneholder antatt utstrekning for kjent grunnforurensning i Lillestrøm kommune. Dataene har ulikt opphav, og det må tas høyde for ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av flatene. Datasettet dekker ikke hele kommunen.

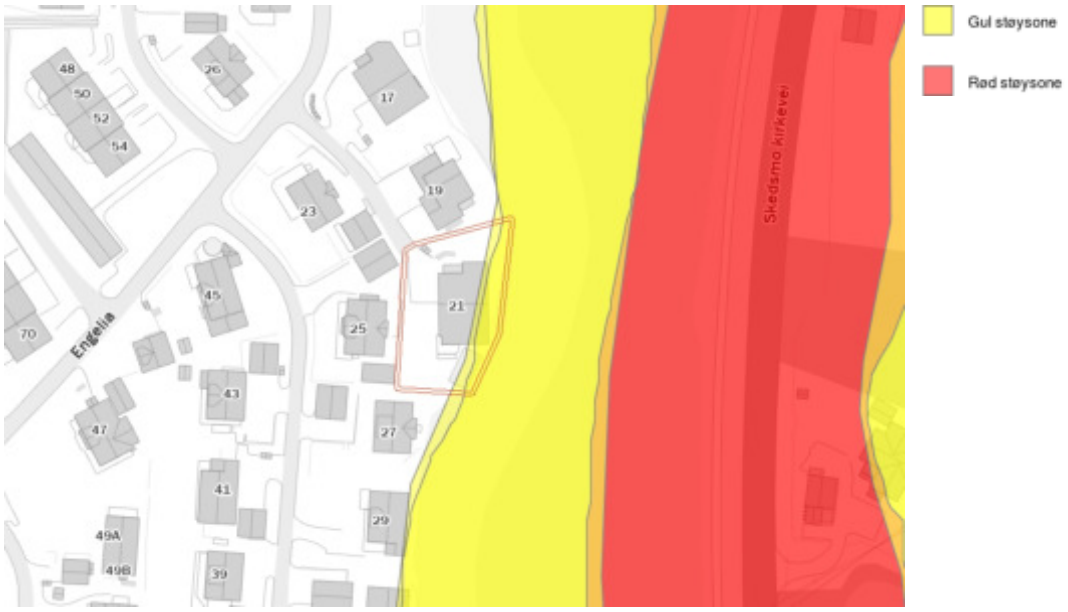
Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

| INFORMASJON | OPPHAV | TYPE_FORURENSNING | DATAFANGSTDATO |
|---|---|---|---|
| Gårdsfylling, div. fyllmasse. Usikker avgrensning | NGU-rapport 1990, jfr lokalitet 021 | Deponi | - |

## Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Statens vegvesen | Oppdatert | 17.03.2025 |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 03.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

| KILDE | KATEGORI | Antall |
|---|---|---|
| Road | Yellow zone | 3 |

## Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 6 | Nedlastet | 14.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 14.03.2025 |




### 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 |
|---|---|---|---|---|
| Lden5559 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |
| Lden5054 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |

## Geologi: Løsmasser

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
|---|---|---|---|
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

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

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

| BELIGGENHET |
|---|
| Areal under marin grense |

## Geologi: Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
|---|---|---|---|
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

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

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

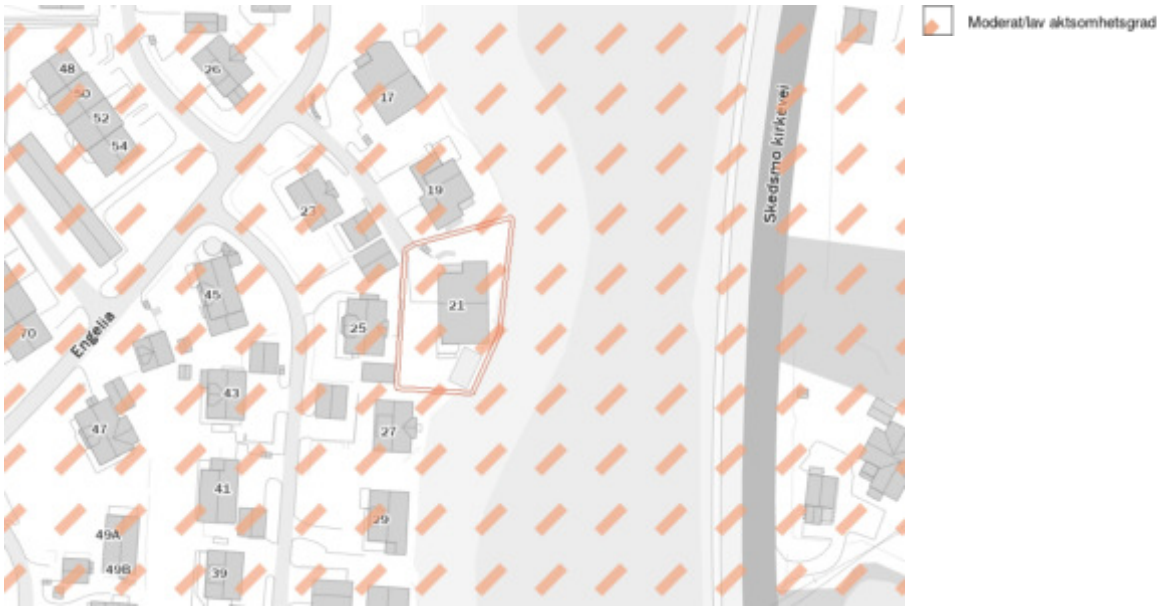
...

### Flater

| PROSJEKTNR | PROSJEKTNAVN | EKSTERNID |
|---|---|---|
| - | Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred - Kartbladet Oslo (900003) | - |

## Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

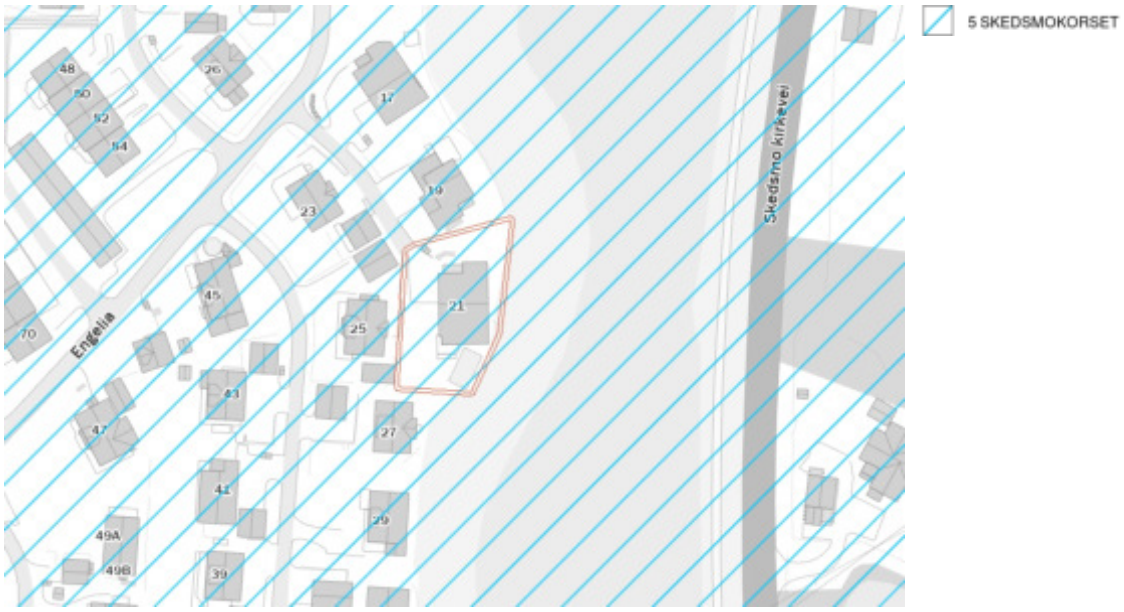
...

### Flater

| NAVN |
|---|
| Moderat til lav aktsomhet |

## Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 14.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 14.03.2025 |




### 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 |
|---|---|
| 5 SKEDSMOKORSET | Høringsutkast 2011 |

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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




### Beskrivelse

...

### Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |

## Landbruk: Dyrkbar jord

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 05.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 05.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

| DYRKING | ENDRET |
|---|---|
| Crop land | Arealtilstand er ikke endret etter 2008 |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 20.03.2025 |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 20.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD |
|---|---|---|---|
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Åpen fastmark | Ikke tresatt | Impediment | Jorddekt |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 26.11.2024 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 27.11.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 15.03.2025 |




### Beskrivelse

...

### Flater

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 14.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 14.03.2025 |




### Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

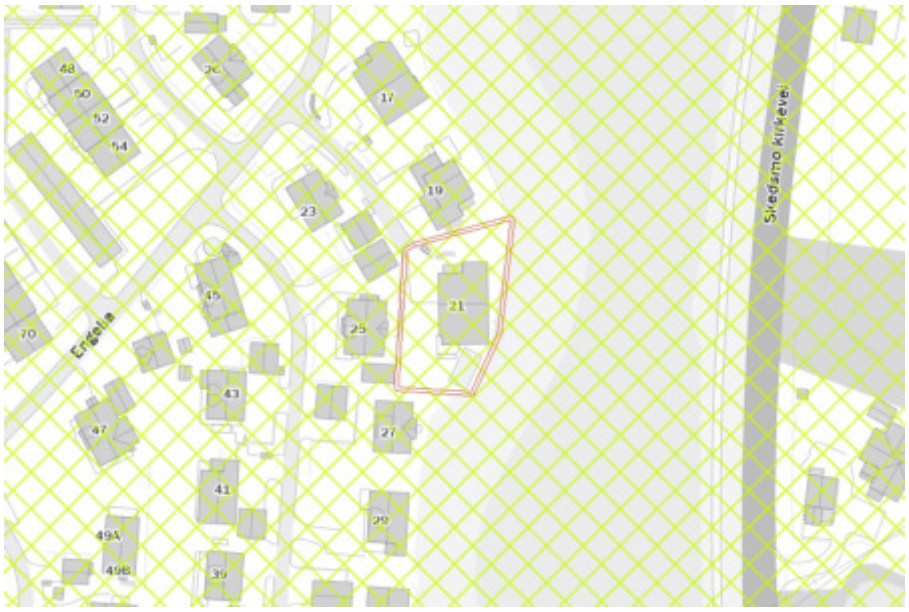
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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 i sone 3 øvrige deler av kommunen |

## Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 14.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 14.03.2025 |




### 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 2,0 | Bil-maks 1,5<br>Sykkel-min. 2,0 | Bil-maks 0,4<br>Sykkel-min 0,25 | - | D | - | Bil-maks 2,0<br>Sykkel-min. 2,0 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 14.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 14.03.2025 |




### Beskrivelse

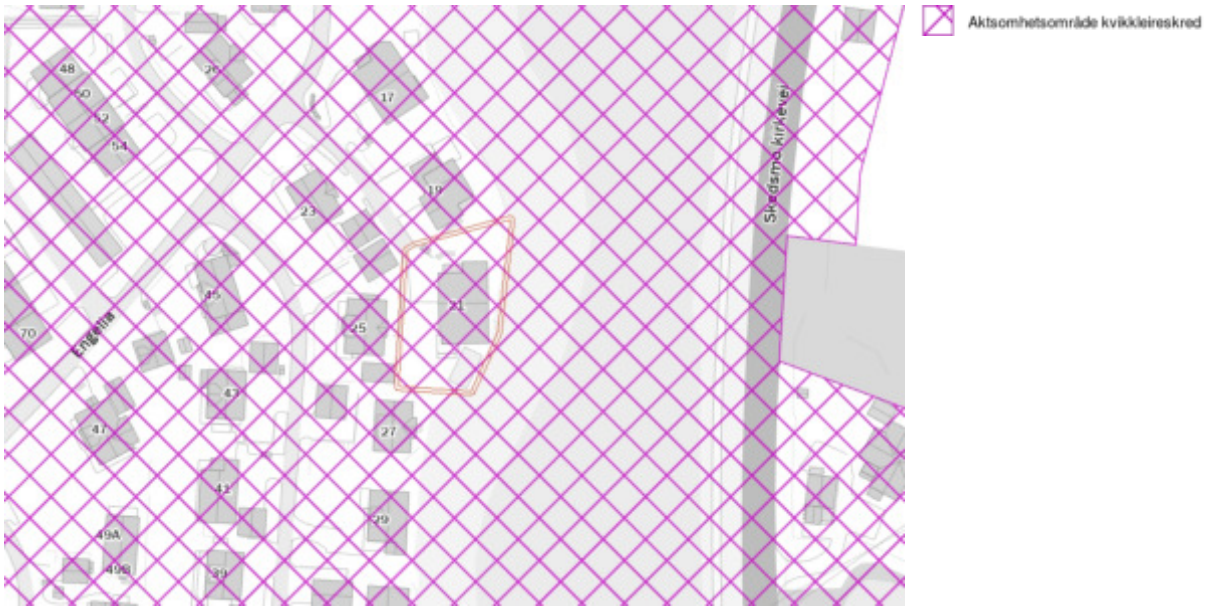
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

| KATEGORI |
|---|
| ytre |

## Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 10.03.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 17.02.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.03.2025 |




### Beskrivelse

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

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

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

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

...

## Flater

| SKREDTYPE | OPPDATERINGSDATO | OPPHAV |
|---|---|---|
| 141 | 02/01/2025 | NVE |

21.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 205-3/97/0

Adresse: Engelia 21, 2019 Skedsmokorset

| Dato siste feiing |
| --- |
| 11.01.2022 |

| Dato siste tilsyn |
| --- |
| |

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Engelia 21
Gnr. 23 Bnr. 97 i Lillestrøm kommune

**Oppdragsnummer:**
24-23-0211


**Meglerforetak:** NERO Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Kjell Olav Bårdseng
**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 92 80 63 46
**E-post:** kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

# Notater

# Notater