

Velkommen til

Tømtesvingen 17, 2013 Skjetten

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tømtesvingen 17,
2013 Skjetten

Flott enebolig m/innredet kjeller m/ egen inng. | Kjøkken og 2 bad fra 2019 | Vedovn og varmepumpe | Garasje

Velkommen til Tømtesvingen 17!

Pen og innholdsrik enebolig over to plan, med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Skjetten. Her bor du med kort gangavstand til Skjetten skole og flotte turområder.

Boligen er oppgradert i senere tid og byr på et flott kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer, en innbydende stue med peis, moderne bad fra 2019 og fire gode soverom. Kjelleren er ombygd, og det foreligger ferdigattest for bruksendring, noe som gir mulighet for etablering av hybel.

Eiendommen har en pent opparbeidet og skjermet tomt med fin intern beliggenhet på feltet. Den store, solrike terrassen har god plass til både loungegruppe, spisebord og grill. Parkering i frittstående garasje.

Velkommen til hyggelig visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

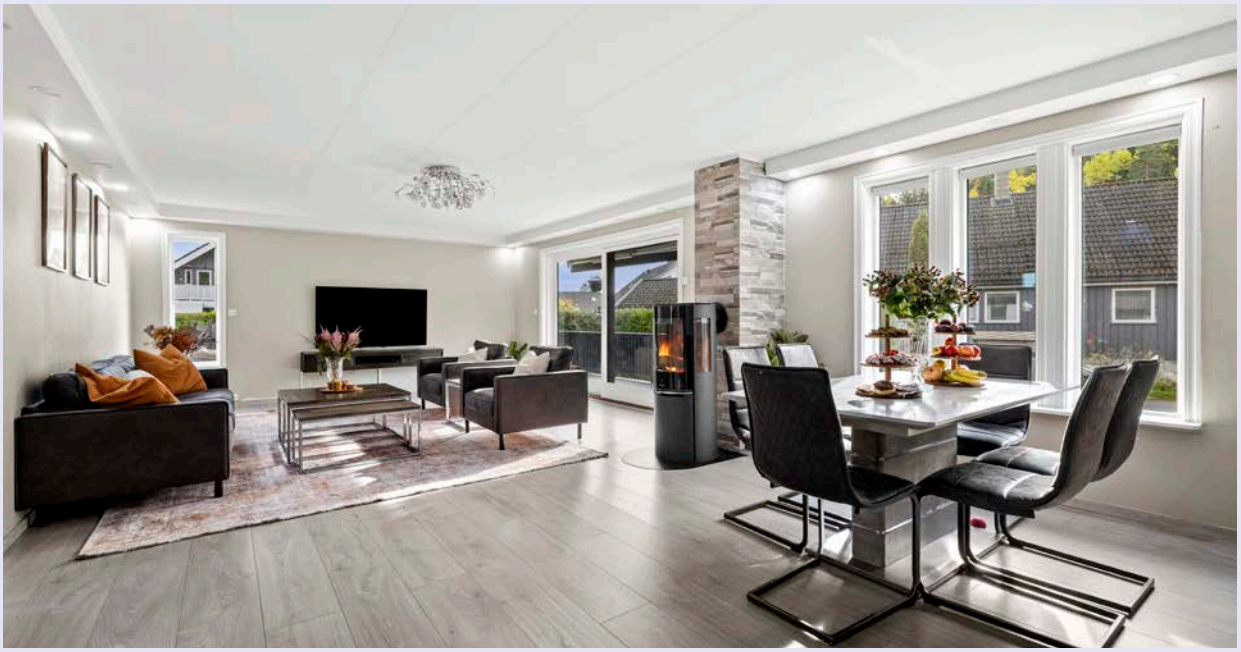


Frode Bjørnevik
eiendomsmegler
Tlf: 923 00 098
E-post: frode.bjornevik@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 990 000
Omkostninger	kr	200 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	8 190 840

BRA Total/BRA-i	198/198 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1985
Energikarakter	F, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tømtesvingen 17, 2013 SKJETTEN

Registerbetegnelse
Gnr. 69, bnr. 73, ideell andel 1/1
Gnr. 69, bnr. 101, ideell andel 1/50, sameietype: realsameie
Gnr. 69, bnr. 102, ideell andel 1/50, sameietype: realsameie
Gnr. 69, bnr. 104, ideell andel 1/50, sameietype: realsameie
i Lillestrøm kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint og skjermet til i et veletablert boligstrøk på Tømte ved Skjetten i Lillestrøm kommune. Området består i all hovedsak av eneboliger og rolige adkomstveier, med skogkanten og marka liggende like bak bebyggelsen. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte turområder i Gjelleråsmarka med et rikt nettverk av turstier og oppkjørte skiløyper om vinteren, samt fine rekreasjonsmuligheter i Bråteskogen og langs Sagstien.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk med trygge rammer i hverdagen. Både Skjetten skole og Gjelleråsskole ligger i nærområdet, og Løvehjerte Fus barnehage nås på en kort gåtur. For de eldre barna er det grei adkomst på sykkel til både Stav skole og Bråtejordet skole. Området har også et bredt aktivitetstilbud for store og små, med Skjettenhallen, fotballbaner på Skjetten stadion, lokale ballplasser og Skjetten svømmehall lett tilgjengelig.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt med Meny Skjetten og Skjetten Nærsenter en kort spasertur unna, samt Coop Extra Skjettentoppen en kort kjøretur fra boligen. For et mer omfattende shoppingtilbud, spisesteder og underholdning ligger Strømmen Storsenter og Lillestrøm sentrum kun en kort biltur unna.

Kollektivforbindelsene i området er gode med bussholdeplassen Guldhaug-Tømte i kort gangavstand fra boligen. Fra Strømmen stasjon, som ligger en kort biltur unna, går det jevnlige lokaltog inn mot Oslo S og videre mot Lillestrøm. Med bil er det i tillegg enkel tilknytning til hovedveinettet med effektiv reisevei til både Oslo sentrum og Oslo lufthavn Gardermoen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 198 m²
BRA totalt: 198 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 94 m² Trapperom, soverom, bod, bad, stue, bod (brukes som vaskerom)

1. etasje
BRA-i: 104 m² Entré, gang, tre soverom, bad, stue, kjøkken

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er

godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1985. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og støpt plate på grunn. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeår.

Tak:
Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein. Det er besiktiget fra takfot. Boligen har renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Pipe/Ildsted:
Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vinduer:
Vinduene i 1. etasje er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1984. Kjellervinduene er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

Dører:
Det er malte hovedytterdører i tre fra 2017 og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1984. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:
Det er en malt tretrapp med laminat på trinnene. Rekkverket er i tre med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Til verandaene er det trapper utført i trevirke med terrassebord.

Balkong/terrasse:
Boligen har verandaer utført i trevirke med terrassebord. Rekkverkene er i tre, med både liggende og stående spiler.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberledninger. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2019. De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 1984, er av plast og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene. Våtrom i 1. etasje har naturlig ventilasjon og tilluft ved terskel. Våtrom (bad) i kjeller har avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel. Vaskerom i kjeller har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2013.

Garasje:
Frittstående garasje med støpt betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående trekledning og innvendig synlig treverk. Takkonstruksjon i tre, utført som valmtak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har vinduer med isolerglass og leddport.
Byggeår: 1989.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er installert i 1984.

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom i kjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er manglende eller ukjent tettesjikt, manglende eller ukjent slukløsning, samt mange løse fliser på gulvet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det gjøres oppmerksom på at rommet, som i dag benyttes som vaskerom, er godkjent som bod i forbindelse med kommunal bruksendring i 2026. Det vises til godkjente tegninger fra kommunen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Yttervegger | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

- Vinduer i 1. etasje | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduer av denne alder har usikker fremtidig funksjon, og det er økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og at vinduene kan ta i karm, spesielt ved temperatursvingninger gjennom året. Det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer for å unngå varmetap, trekk og videre forringelse.

- Ytterdører | Noe eldre skyvebalkongdør som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen. Dører vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

- Overflater på gulv | Det er registrert sprekte fliser og fliser med bom i entréen. Dette kan medføre økt risiko for ytterligere skade og redusert brukskvalitet på gulvet. Sprekte fliser og fliser med bom bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusert brukskvalitet på gulvet.

- Pipe og ildsted | Over halvparten av forventet levetid for elementpipen er overskredet. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon, og det kan være behov for nærmere undersøkelser eller oppfølging for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer. Det anbefales å få gjennomført en grundigere vurdering av pipens tilstand for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da overskredet levetid gir økt risiko for funksjonssvikt og potensielle følgeskader som lekkasje av røyk eller brannfare.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | På grunn av boligens alder og registrerte utettheter i konstruksjonene vurderes det å være økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert sikre tegn til aktive angrep eller forekomst, og det er heller ikke opplyst om kjente problemer fra eier. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes. Det er påvist inntrekksveier for gnagere oppunder utvendig kledning. Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

- Dokumentasjon for våtrom - Bad i 1. etasje | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Ventilasjon - Bad i 1. etasje | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det bør monteres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

- Dokumentasjon for våtrom - Bad i kjeller | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Overflater, vegger og himling - Bad i kjeller | Det er registrert knekte fliser i tilknytning til el-viften. Det anbefales å skifte ut de knekte flisene for å unngå videre skade og redusert fuktsikring i våtsonen.

- Overflater gulv - Bad i kjeller | Det er registrert noen fliser med bom (hulrom) lokale steder. Det er ikke behov for utbedringstiltak, men tilstanden bør overvåkes. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller fliser løsner fra underlaget, må tiltak vurderes for å unngå ytterligere skader.

- Sanitærutstyr og innredning - Bad i kjeller | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

- Dokumentasjon for våtrom - Vaskerom i kjeller | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av

vanntett sjikt. Det bør etableres og dokumenteres vanntett sjikt i vaskerommet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader. Konsekvensen av manglende tettesjikt og dokumentasjon er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og kostbare utbedringer.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Innvendige avløpsrør | Plastrørene er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid. Avløpsrør av plast som ble benyttet på 1970- og 1980-tallet er kjent for å ha kortere levetid og kan være mer utsatt for skader og lekkasjer sammenlignet med nyere rørtyper. Det anbefales derfor å være oppmerksom på tilstanden til slike rør og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved tegn til problemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Varmesentral | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon. Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vaskerom i kjeller | Hulltaking ble ikke utført da veggene er av mur/betong, noe som gjør dette ikke mulig uten omfattende inngrep. Det er derfor ikke foretatt visuell kontroll av tilstanden bak disse veggene.

- Byggegrunn er ukjent.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Det er mer enn fem år siden siste kontroll av det elektriske anlegget. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i frittstående garasje med leddport, samt på egen tomt.

Standard
Innholdsrik enebolig over to plan med funksjonell planløsning, solrike uteplasser og frittstående garasje. Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger med blant annet to flislagte bad og kjøkken fra 2019, samt at det foreligger ferdigattest fra 2026 for bruksendring av kjelleretasjen til hoveddel, etablering av lysgraver, utvendig kjellertrapp og terrassearealer.

1.etasje:

Entré:
Trivelig entré med flislagt gulv og malte overflater, med god plass til oppheng av yttertøy og plass for et skoskap. Det er registrert sprekte fliser og fliser med bom i entréen.

Trapperom og hall:
En malt tretrapp med laminat på trinnene og rekkverk i tre leder ned til kjelleretasjen. Trapperommet åpner seg mot en lys hall med laminat på gulv, malte panelte overflater og god plass til oppbevaringsmøbler.

Bad:
Fra hallen er det praktisk adkomst til badet. Lekkert og moderne bad fra 2019, med store, flotte fliser i naturfarge på vegg, flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt downlights i tak. Innredningen består av vegghengt wc, servant i lys skuffeseksjon med speilskap over, samt dusjhjørne med glassvegger og fossefalldusj. Det foreligger dog ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt og det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Kjøkken:
Stort, flott kjøkken med innredning fra 2019 som har glatte fronter, benkeplate i laminat og fliser på veggene over benkeflatene. Rommet er utstyrt med platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Planløsningen gir god benke- og oppbevaringsplass, mulighet for spiseplass, samt en egen utgangsdør til uteplassen.

Stue:
Pen og romslig stue som er innredet i lyse, duse farger som passer de fleste innredninger. Her er det god plass til både sofagruppe. yv-møbler og spisebord. En vedovn er plassert sentralt og supplerer oppvarmingen fra luft-til-luft-varmepumpen. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og en skyvebalkongdør fører direkte ut til terrassen.

Terrasse og uteplass:
Utenfor stuen og kjøkkenet strekker det seg en romslig terrasse og platting utført i trevirke med terrassebord og spilerekkverk i tre. Uteplassen har trappeadkomst ned til hagen og god plass til sittegrupper, grill og utemøblement. Ved inngangspartiet er det oppført en tilhørende platting.

Soverom:
I 1. etasje ligger tre soverom med laminatgulv og malte overflater. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe. De to øvrige soverommene har gode vindusflater og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Kjeller:
Kjelleren har blitt ombygd og pusset opp. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller (fra tilleggsdel til hoveddel), fasadeendring av bolig (endrede vinduåpninger) og etablering av lysgraver. For at rom i kjeller skal være godkjent for varig opphold må avstand fra gulv til underkant av vindu ikke overstige 1 meter. Det må derfor monteres trappetrinn under vindu.

Kjellerstue:
Kjellerstuen er et stort og allsidig oppholdsrom med laminatgulv, utforede platekledde og panelte vegger samt malt himling med innfelte downlights. Nye vinduer fra 2017 gir godt lysinnslipp, og rommet gir romslige møbleringsmuligheter for både sittegruppe, spisebord og mediesone.

Soverom i kjeller:
Soverommet i underetasjen har laminat på gulv, hvitmalte panelte vegger og vinduer mot lysgrav. Rommet har god størrelse med plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap.

Bad:
Flott bad fra 2019 med store fliser i naturfarger, med elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består av nedfelt servant i bred baderomsinnredning, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfelt nisje og glassvegg.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er noen knekte fliser i tilknytning til el-viften, registrert noen fliser med bom (hulrom) lokale steder, samt ikke påvist tilfredsstillende

løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. TG2

Bod brukes som vaskerom:
Kjellerbod som brukes som vaskerommet, Rommet har flislagt gulv, malte plater på vegg og malt tak. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og naturlig ventilasjon.
Det er registrert bom (hulrom) og løse fliser, gulvet er tilnærmet flatt, det mangler vanntett sjikt, rommet har ikke sluk,
Våtrommet må totalrenoveres TG3. Det gjøres oppmerksom på at rommet, som i dag benyttes som vaskerom, er godkjent som bod i forbindelse med kommunal bruksendring i 2026. Det vises til godkjente tegninger fra kommunen.

Bod:
Det som tidligere var hobbyrom er på de nye tegningene godkjent som kjøkken. Rommet brukes i dag som bod.

Overflater består av:
Gulv: Laminat og flis i 1. etasje, laminat i kjeller, samt flislagte gulv på begge bad og vaskerom.
Vegger: Malte tapetserte veggoverflater og fliser på kjøkken i 1. etasje, plater og panel med innvendige utforede vegger mot grunnmur i kjeller, fliser på begge bad og malte plater på vaskerom.
Himling: Himlingsplater i 1. etasje, malte tapetserte overflater, malte slette overflater og panel i kjeller, himlingsplater på bad i 1. etasje samt malt innvendig tak på bad og vaskerom i kjeller.

Lagring:
Eiendommen har innvendig bod i kjeller. I tillegg er det en frittstående garasje oppført i 1989 med støpt betonggulv, bindingsverksvegger med stående trekledning utvendig og synlig treverk innvendig, valmtak i tre tekket med takstein, metalltakrenner og nedløp, isolerglassvinduer og leddport.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad.
Kjeller: stue, soverom, bad, vaskerom (godkjent som bod i tegningene) og bod.

Boligen har verandaer med tilhørende utvendige trapper og adkomst via skyvebalkongdør. I tillegg er det oppført en frittstående garasje på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1985

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 526.1 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 526,1 m². Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, prydbusker, hekk som skjermer mot veien, asfaltert gårdsplass foran garasjen og belegningsstein ved inngangspartiet. Rundt deler av boligen er det anlagt en stor treterrasse med god plass til utemøbler og sittegrupper. Eiendommen har i tillegg en ideell 1/50 andel i gnr. 69 bnr. 101, 102 og 104, som utgjør felles adkomst og fellesarealer i området. Eiendommen ble fradelt ved kart- og delingsforretning i 1984, og grensene er nøyaktig oppmålt med koordinatbestemte grensepunkter merket i terrenget.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 7 990 000,-
Omkostninger	Kr 200 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 8 190 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 199 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 200 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 218 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 26 374 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk.

Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 10 563
- Feiing: kr 556
- Renovasjon: kr 4 920
- Vann: kr 7 506

Totalt: kr 23 545

Årsprognose for 2026 er kr 26 374.

Eiendommen har installert vannmåler (målernummer 74751460). Siste registrerte målerstand var 1 389 m³ avlest 18.11.2025, med et registrert forbruk i 2025 på 158 m³.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.5 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 405 912 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 623 649 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Frivillig medlemskap i velforeningen for Guldhaug-Tømtes Lekeplass.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 18.06.1985, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige innflytningstillatelsen er følgende anmerket: Noe småarbeide gjenstår. Gjenstående arbeider måtte utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 2 år fra dato. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det er utstedt ferdigattest datert 28.09.2026 for bruksendring av kjeller (fra tilleggsdel til hoveddel), fasadeendring av bolig (endrede vindusåpninger), etablering av lysgraver, oppføring av utvendig kjellertrapp, oppføring av terrasse og oppføring av platting tilknyttet inngangsparti (sak BYGG-26/00001-16). Dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser stilt i tillatelsen er oppfylt.

Det foreligger byggetillatelse datert 28.06.1988 for oppføring av frittstående garasje (sak nr. 369/88, byggetillatelseskort utstedt 04.07.1988). Garasjen ble ifølge matrikkelen tatt i bruk 04.07.1989. Tillatelsen stiller spesielle betingelser om at garasjen plasseres som vist på anmeldelsestegning og minst 5,5 meter fra regulert vegkant, samt at det må innhentes erklæring vedrørende minsteavstand til nabogrense. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen datert 27.08.1984, godkjente byggetegninger for garasje datert 23.03.1987, samt godkjente byggetegninger for bruksendring og fasadeendring revidert 15.09.2026.
Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I kjelleren er rommet som er godkjent som bod tatt i bruk som vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Det er i tillegg inntegnet et kjøkken i kjelleren som foreløpig ikke er etablert.
For at rom i kjeller skal være godkjent for varig opphold må avstand fra gulv til underkant av vindu ikke overstige 1 meter. Det må derfor monteres trappetrinn under vindu.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.
Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold,

snømåking osv.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt A2 i henhold til reguleringsplan GULDHAUG - TØMTE (plan-ID 7002 B), stadfestet 03.08.1982.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Lillestrøm kommune, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med unntak spesifisert i kommuneplanens bestemmelser § 1-2.1.

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

Eiendommen berøres av lokalt datasett for kulturminner i tidligere Skedsmo kommune (område «4 SKJETTEN», høringsutkast 2011). Planen er ikke endelig vedtatt, men benyttes i kommunens saksbehandling. Det er ikke registrert kulturminner på matrikkelenheten eller på bygningene i nasjonale registre.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.
Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.
Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for støy, sone 3. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - 4 Skjetten - Høringsutkast 2011. Ingen begrensninger på bruk.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1984/9301-2/8 21.11.1984 URÅDIGHET
FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BEBYGG/LEDN/BEPLANTN/SAMTYKKE FRA KOMM MV
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
IFL SKJØTE ER DET FORKJ RETT TIL BEBYGG EIEND MED
PRIOR ETTE
R LÅN I HUSBANKEN M V BEST OM
Skjøtet fastsetter vilkår ved overdragelsen fra A/S Skedsmo Tomteselskap: Skedsmo kommune har rett til å ta tilbake ubebygd tomt dersom byggearbeidene ikke er igangsatt senest 2 år etter skjøteutstedelsen. Skedsmo kommune har forkjøpsrett til bebygd eiendom ved overdragelse til andre enn ektefelle eller livsarvinger i forbindelse med dødsfall. Forkjøpsretten har prioritet etter lån i Husbanken mfl., og bortfaller 10 år etter at innflyttingstillatelse er gitt. Kommunen har vederlagsfri rett til å legge ledninger og kabler over eiendommen, samt adgang for inspeksjon og vedlikehold. Det er forbudt å bygge på eller beplante ledningstraseer nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer. Næringsvirksomhet kan ikke drives på eiendommen uten kommunens samtykke. Klausuler og bestemmelser i kjøpekontrakt av 17.08.1984 gjelder for øvrig, og kan ikke avlyses uten samtykke fra tomteselskapet eller kommunen.

Andel i realsameie:
900505-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3205 GNR: 69 BNR: 101 IDEELL: 1/50

900506-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3205 GNR: 69 BNR: 102 IDEELL: 1/50

900508-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3205 GNR: 69 BNR: 104 IDEELL: 1/50

Heftelser på realsameiet (gnr. 69, bnr. 104):

1985/6136-2/8 19.07.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Med flere bestemmelser
Dokumentet fastsetter vilkår ved overdragelse fra A/S Skedsmo Tomteselskap: Skedsmo kommune har rett til å ta tilbake ubebygd tomt dersom byggearbeider ikke igangsettes senest 2 år etter skjøteutstedelsen, samt forkjøpsrett til bebygd eiendom ved overdragelse til andre enn

ektefelle eller livsarvinger ved dødsfall (bortfaller 10 år etter innflyttingstillatelse). Kommunen har vederlagsfri rett til å legge ledninger og kabler over eiendommen samt adgang for inspeksjon og vedlikehold, og det er bygge- og beplantningsforbud over ledningstraseer. Det er forbud mot næringsvirksomhet uten kommunens samtykke. For øvrig gjelder bestemmelser i kjøpekontrakt av 08.08.1984, som ikke kan avlyses uten samtykke fra tomteselskapet eller kommunen.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 69, bnr. 6) før eiendommen ble utskilt:

1948/2030-2/8 24.05.1948 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Kjøpekontrakten gjelder fradeling av areal fra gnr. 69 bnr. 6. Kjøper har bruksrett til vei langs Bråtens vestside, uten vedlikeholdsplikt for selger, og overtar gjerdeplikt mot selgers eiendom. Det er forbeholdt rett til vannavløp over den solgte eiendom fra selgers ovenforliggende eiendom, samt rett til å legge kloakk fra tomten til Bråtestua. Kontrakten inneholder også bestemmelser om en personlig føderådsytelse til selger og ektefelle for deres levetid samt forkjøpsrett til Bråtestua for eier av bnr. 5 dersom eiendommen selges ut av familien.

1963/501-1/8 20.02.1963 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 69 BNR: 13
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir eier av gnr. 69 bnr. 13 tillatelse til å lede avløp for vaskevann, drensvann og overflatevann gjennom samlekum i lukket ledning til spredegrøfter på gnr. 69 bnr. 5–8, med rett til nødvendig vedlikehold av anlegget. Eier av bnr. 13 har veirett på veien frem til tomten, og det fremgår at hovedvannledning er lagt frem til tomten med 4-tommers rør. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Skedsmo helseråd og bygningsråd.

1963/1134-1/8 19.04.1963 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 69 BNR: 13
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen tillater at eier av gnr. 69 bnr. 13 leder kloakkavløp fra WC gjennom forskriftsmessig synkeanlegg i lukket ledning mot bekk på gnr. 69 bnr. 5–8, samt foretar nødvendig vedlikeholdsarbeid. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Skedsmo helseråd og bygningsråd.

1968/1050-1/8 19.03.1968 SKJØNN
Rettighetshaver: Akershus E. verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1968/3622-1/8 16.09.1968 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Gnr. 69 bnr. 18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet fastsetter at gnr. 69 bnr. 18 overdras med veirett i Guldhaugveien over gnr. 69 bnr. 5.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 1050 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn tilknyttet elementpipe, samt elektriske varmekabler i gulv på bad i 1. etasje og bad i kjeller.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
F, farge: Rød.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Leif Patrick Olstad
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.10.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Marbud AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet membran
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Eco rør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør komplett med skap, sluk begge bad samt arbeid på kjøkken, dusj, vaske.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Bo elektro
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler bad
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av fliser begge bad
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Skifte av membran, skiftet sluk

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer nedre kjelle 7 vinduer. Fasade kjellerinngang

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet av peis

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taklampe kjøkken og stue

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
«Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel»
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
«Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel»

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Wirya Abdullah

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i

gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1%
Tilstandsrapport fra kr 15 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 9 305
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 124 567, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf

- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Frode Bjørnevik
eiendomsmegler
frode.bjornevik@em1ostlandet.no
Tlf: 923 00 098

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





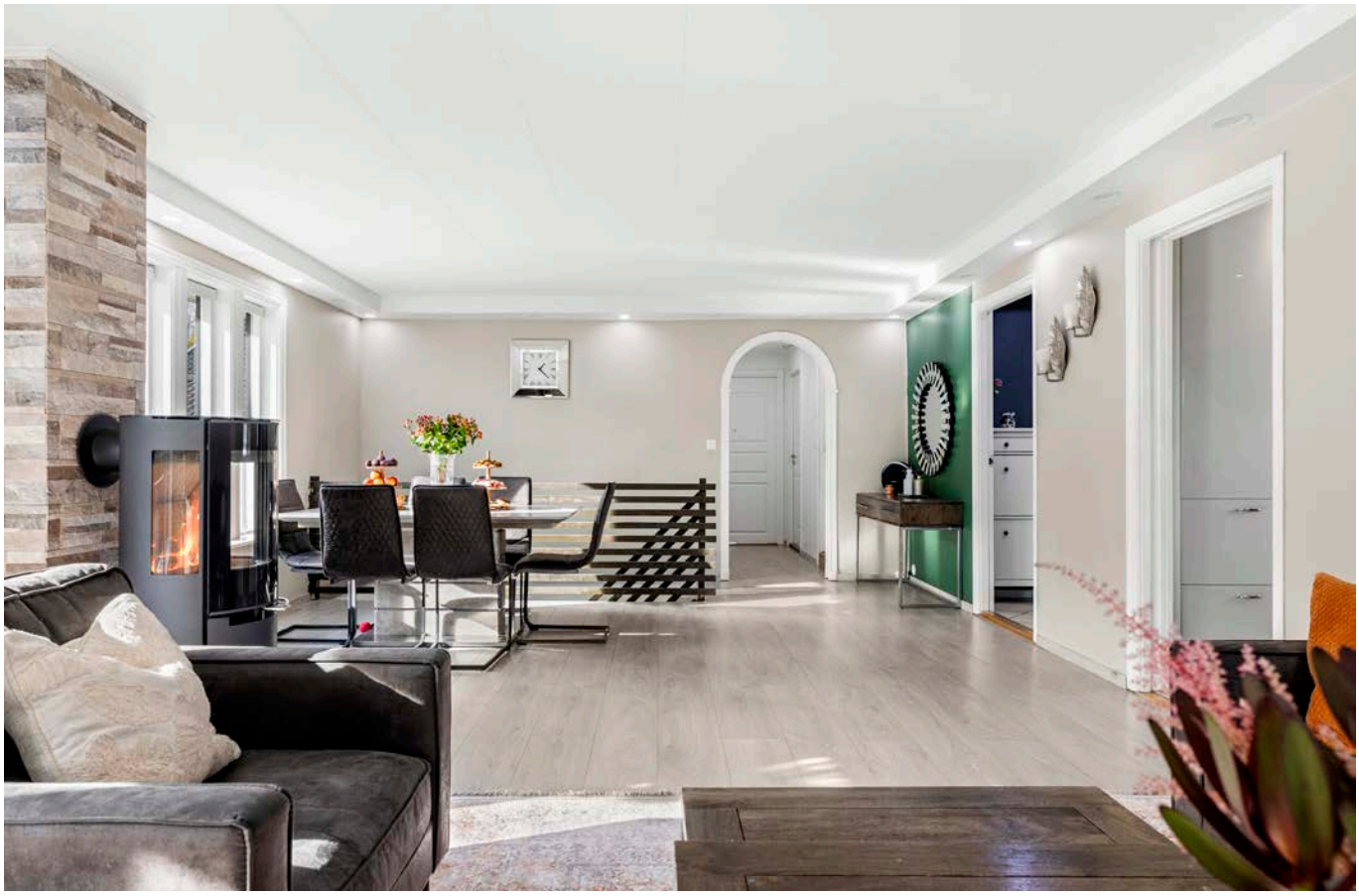


1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



















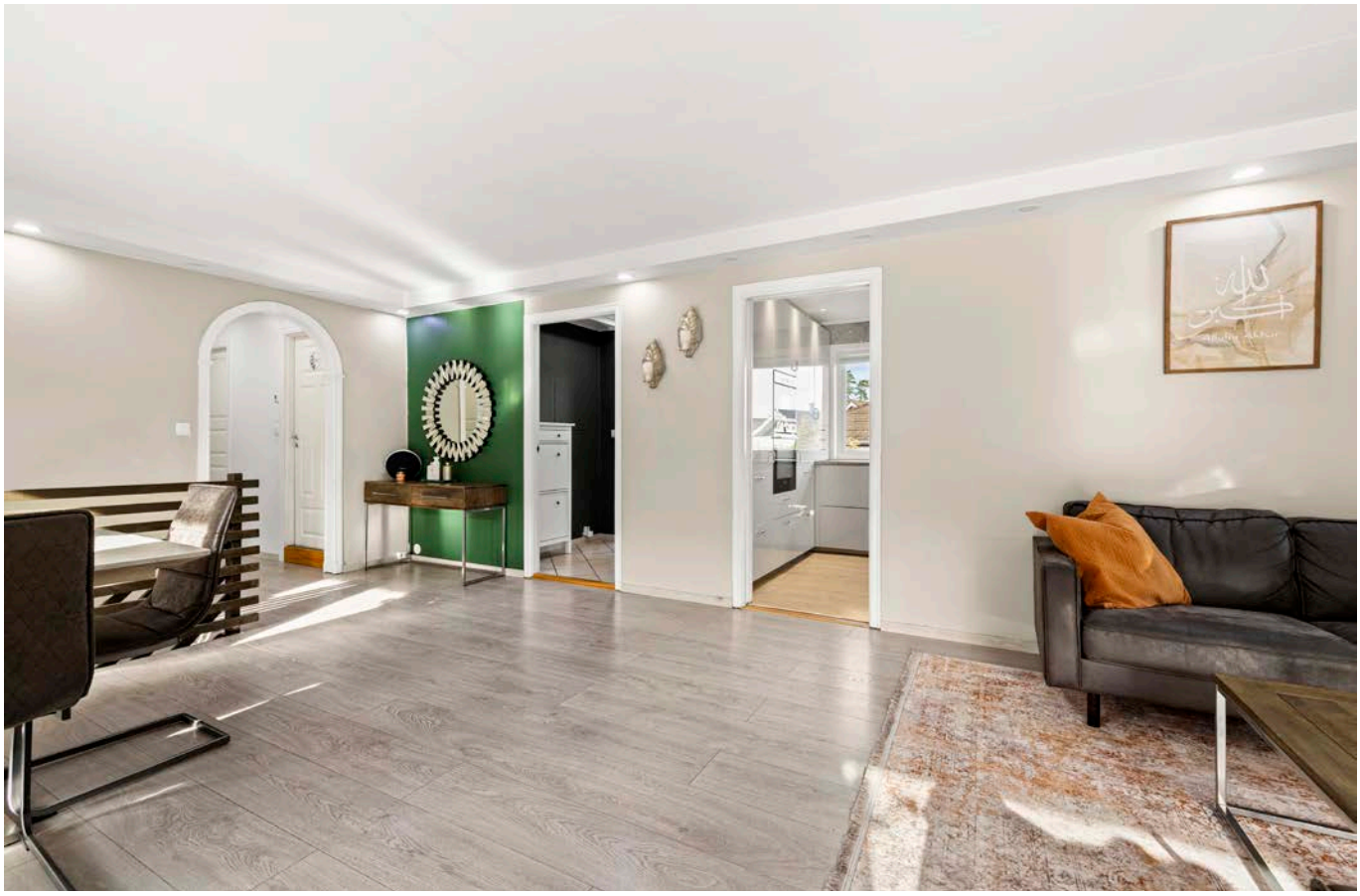







17











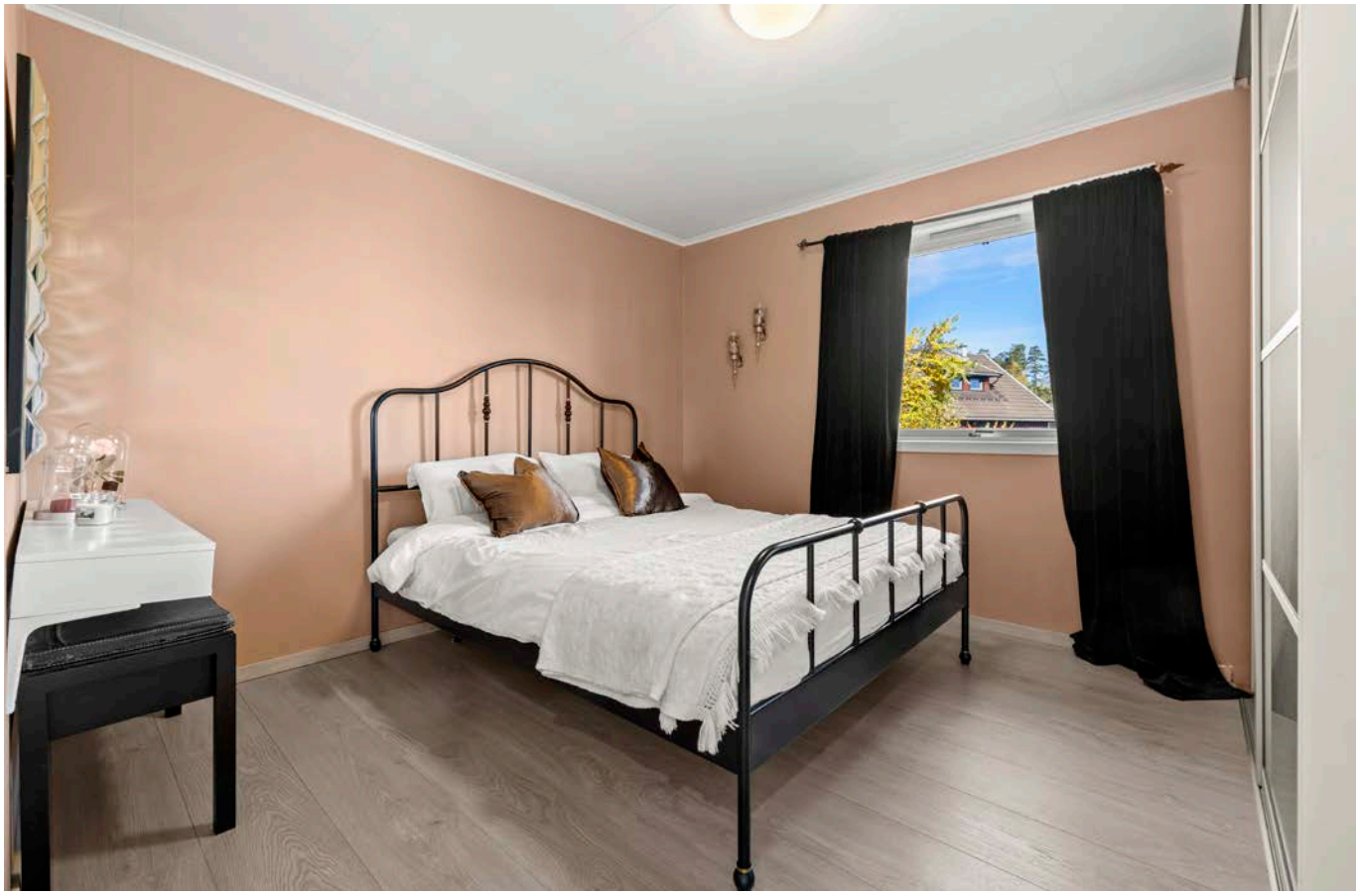


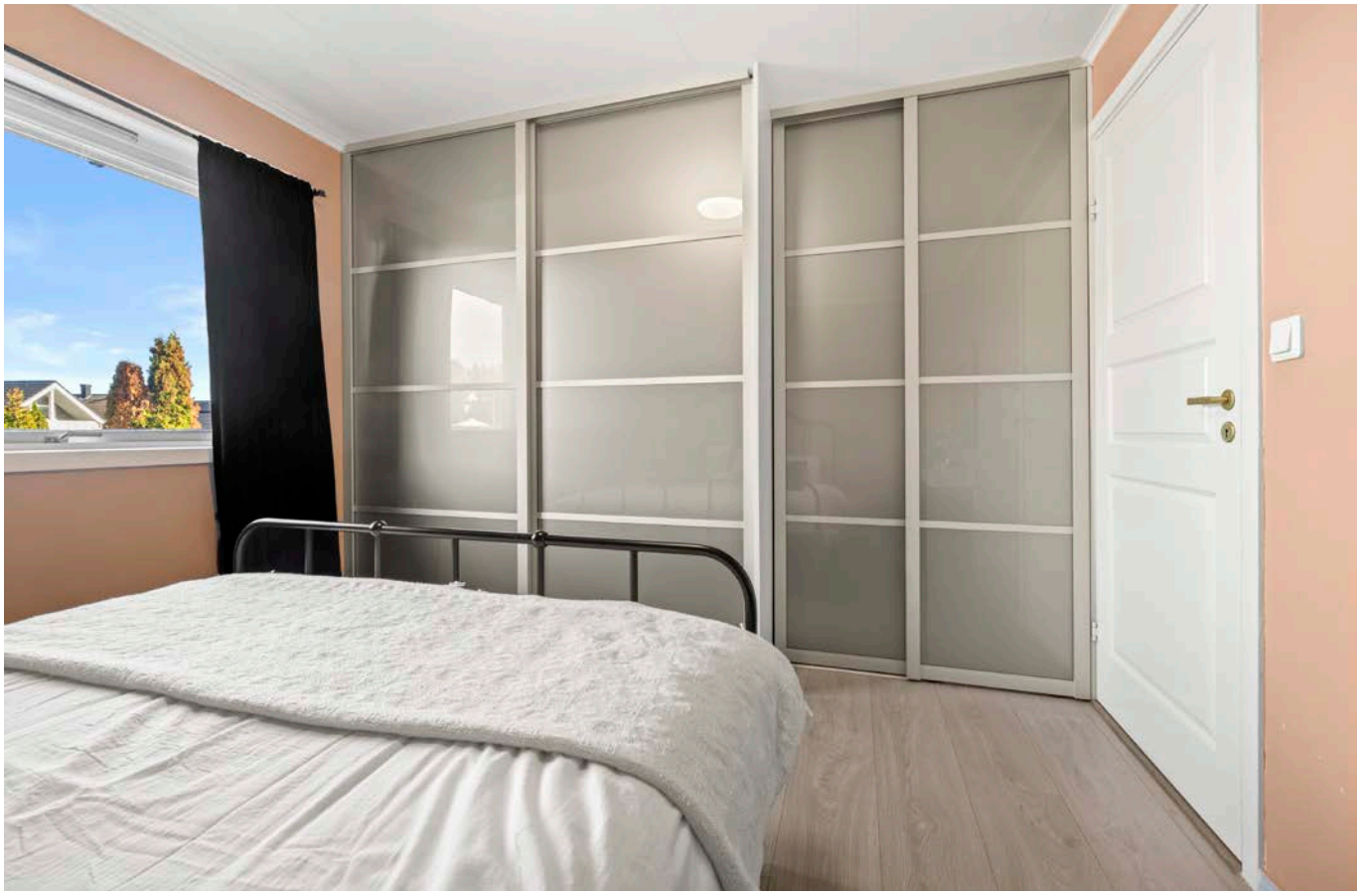


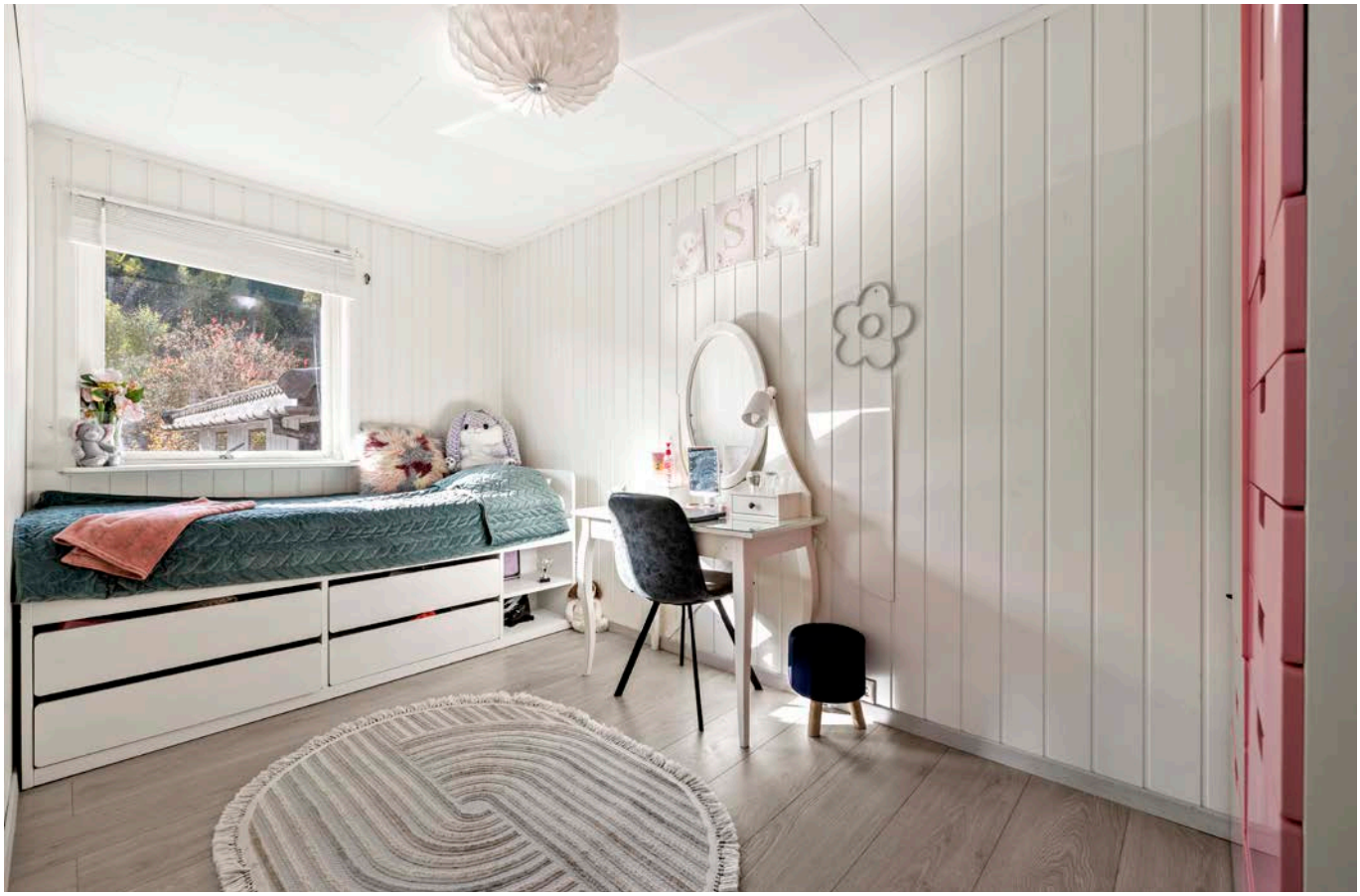












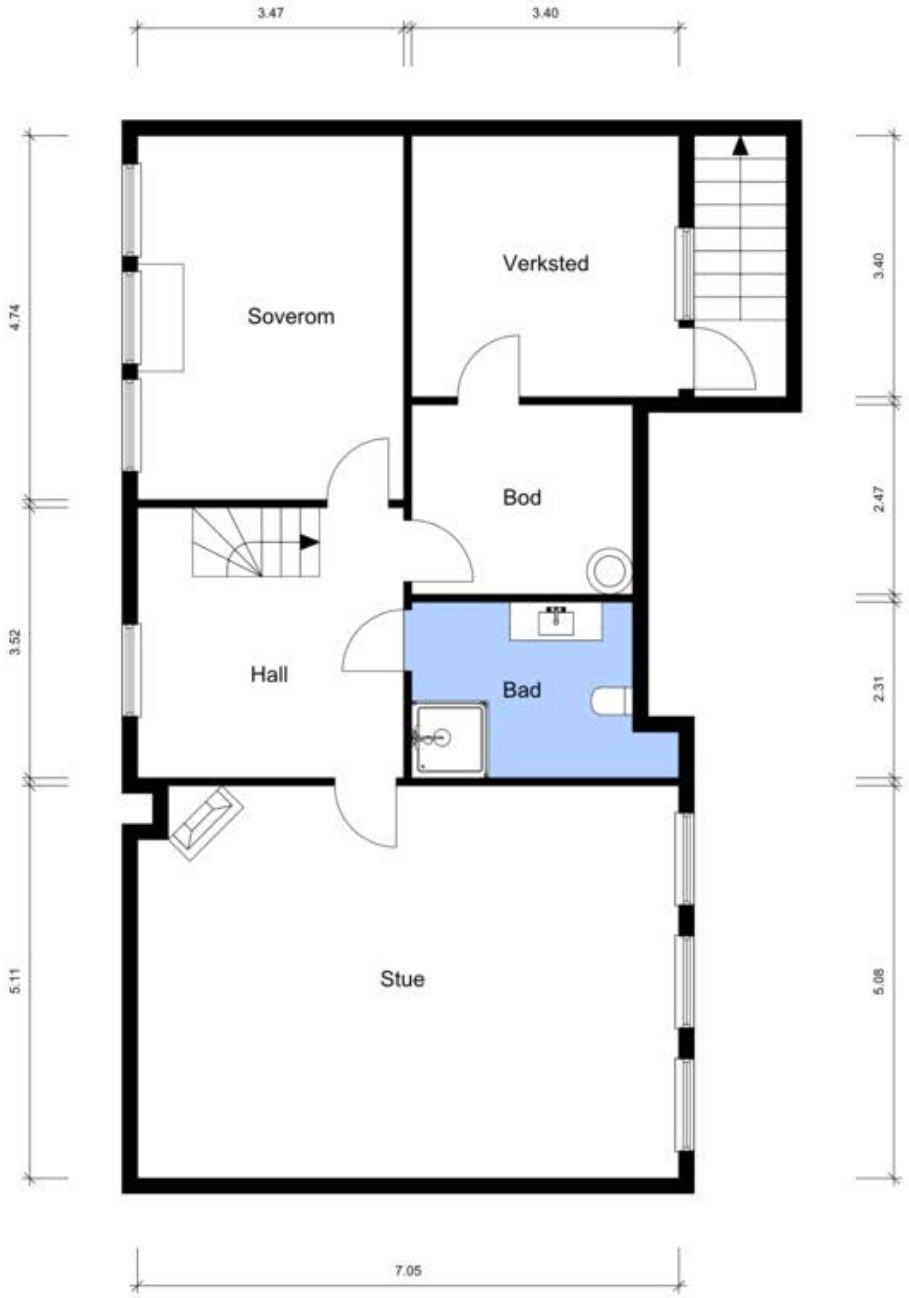








U. etg



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.









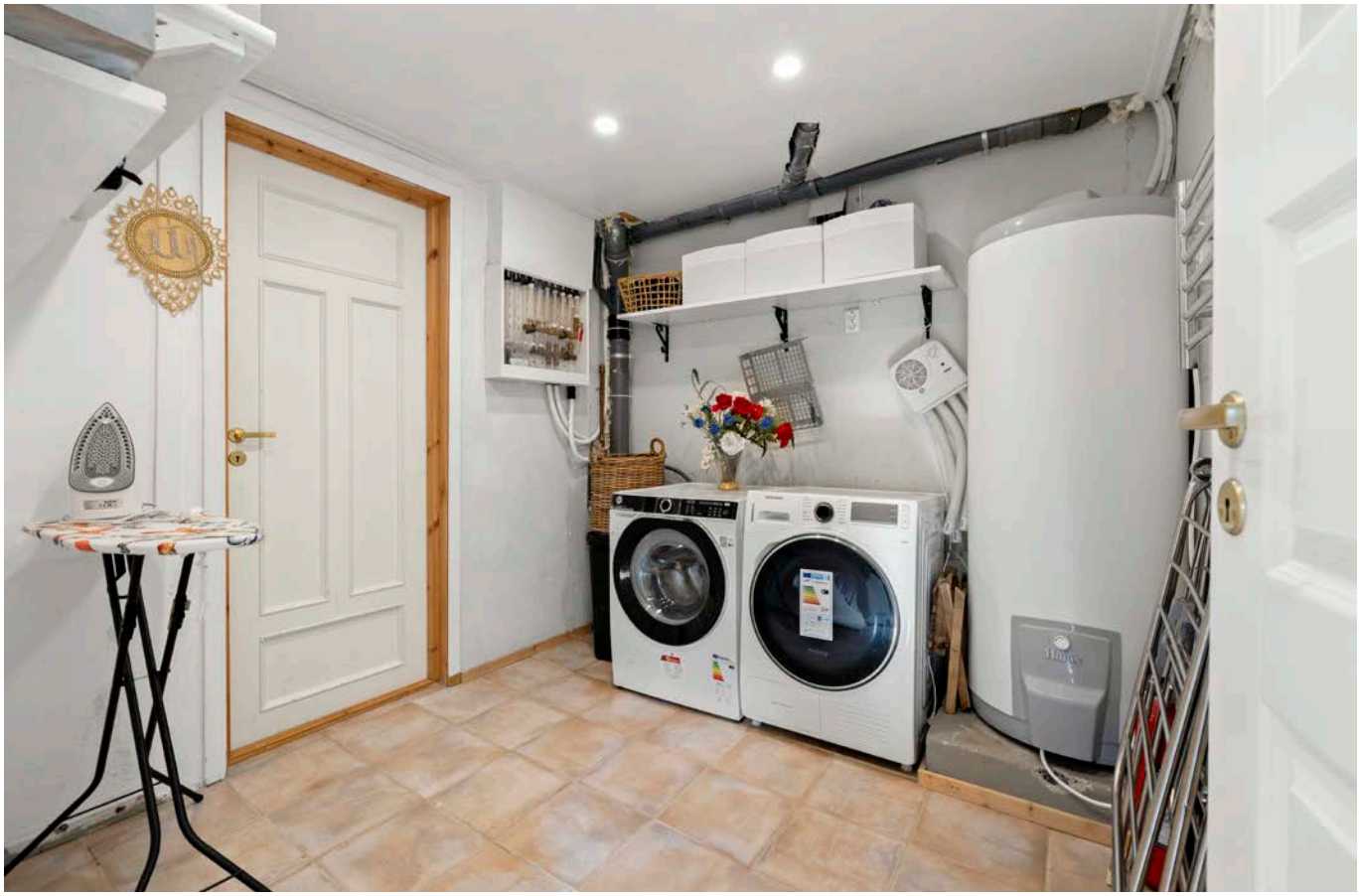


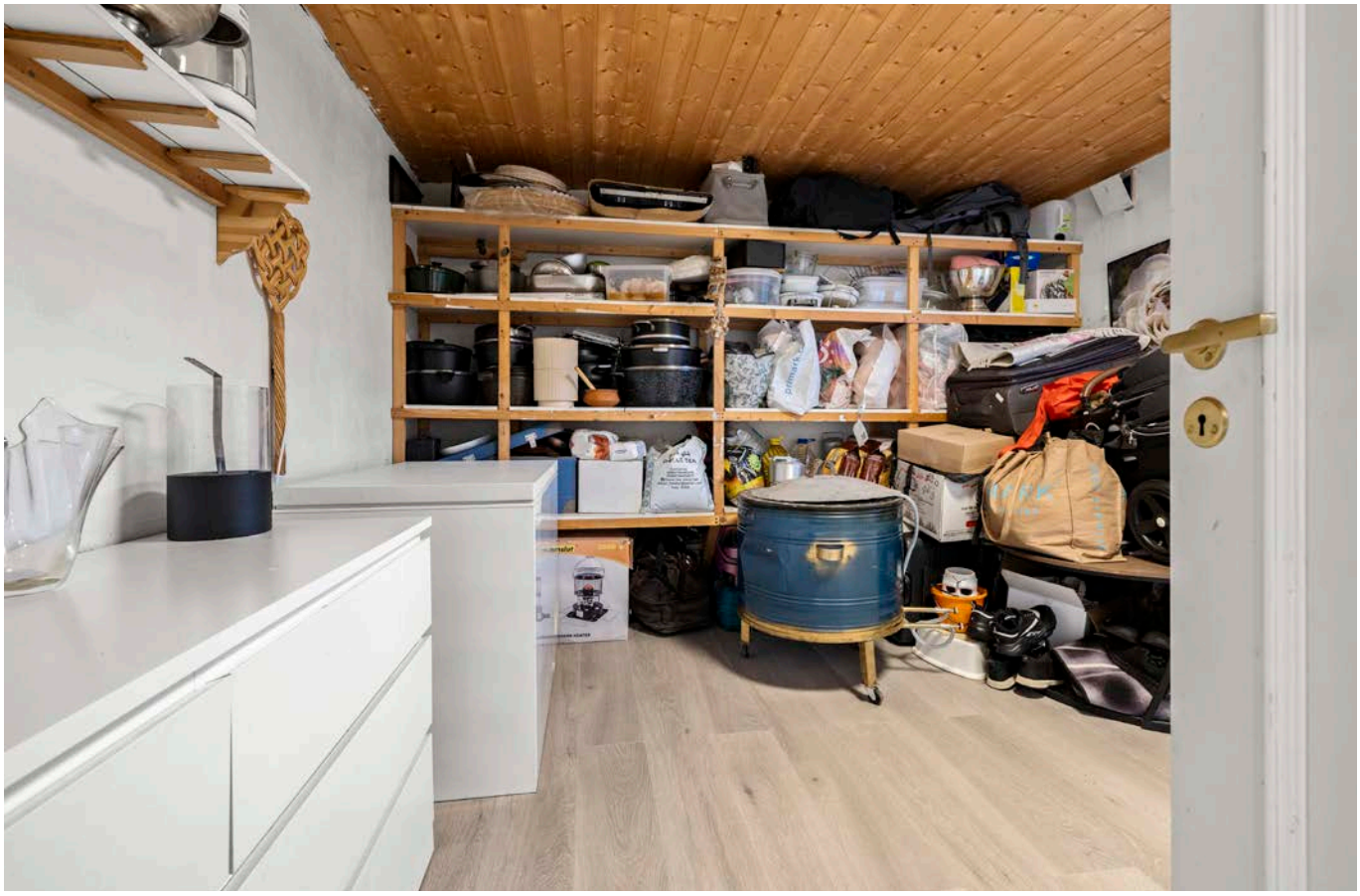













17























Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

TØMTESVINGEN 17

Nabolaget Tømte/Gullhaug - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Guldhaug-Tømte Linje 375, 381	**4 min** 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	**6 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**25 min** 23.2 km
Oslo Gardermoen	**28 min**

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	**13 min** 1.2 km
Gjelleås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	**20 min** 1.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**19 min** 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	**21 min** 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**9 min** 4.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**11 min** 6.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skjetten Skole - Lillestrøm Kommune **15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

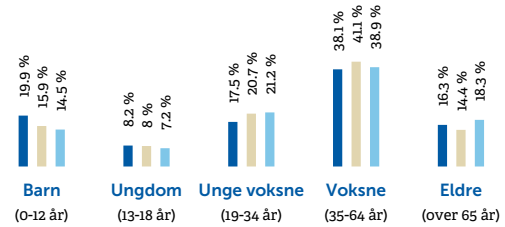
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tømte/Gullhaug	768	263
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	**13 min** 1.1 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	**19 min** 1.7 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	**22 min** 2 km

DAGLIGVARE

Meny Skjetten PostNord	**18 min** 1.7 km
Coop Extra Skjettentoppen	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

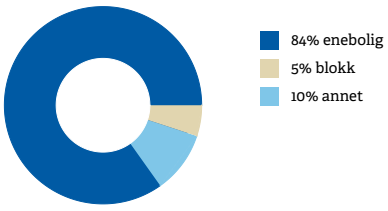
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Skjetten skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.3 km	
Bråteveien ballplass Ballspill	**14 min** 1.4 km	
Just Padel Hellerudsletta	**7 min**	
Fresh Fitness Strømmen	**9 min**	

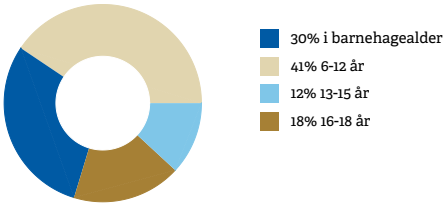
BOLIGMASSE



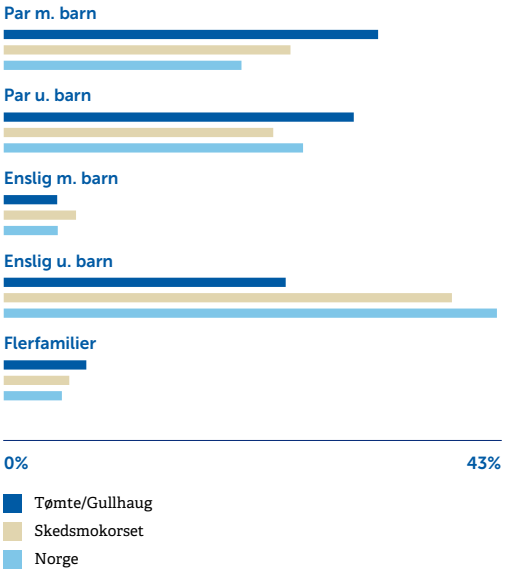
VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	**18 min**
Boots apotek Skjetten	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

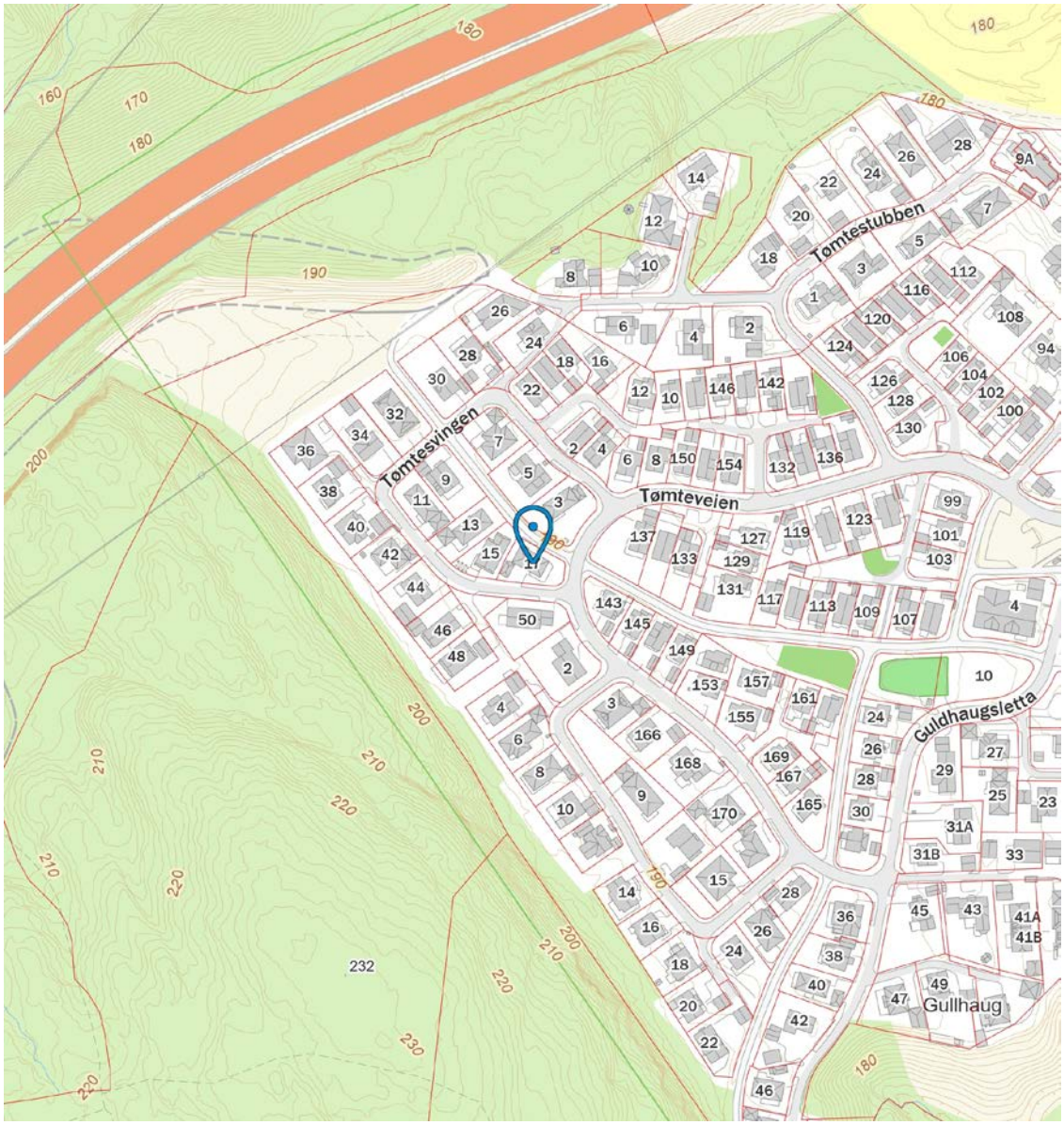


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**42%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tømtesvingen 17 , 2013 SKJETTEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 69, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1819 **Eiendomsverdi ref nr:** WM1052

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Mesterbrev

FJELLHUS
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein.

Boligen har renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vinduene i 1. etasje er malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjellervinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er malte hovedytterdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

1 etasje; Gulv er utført med laminat og flis. Veggene har malte tapetserte veggoverflater og fliser på kjøkken. Himlingen er kledd med himlingsplater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Underetasje; Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med plater og panel, med innvendige utforede vegger mot grunnmur. Himlingen består av malte tapetserte overflater, malte slette overflater og panel.

Det er en malt tretrapp med laminat på trinnene. Rekkverket er i tre med liggende spiler.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 etasje › Bad

Det foreligger kun faktura for tettesjikt.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har naturlig ventilasjon og tilluft ved terskel.

Våtrom › Kjeller › Bad

Det foreligger kun faktura for tettesjikt.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i dusjsone og under vask.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Det er registrert bom (hulrom) og løse fliser. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent. Rommet har ikke sluk, eller slukløsningen er ukjent.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberledninger.

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 1984, er av plast og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

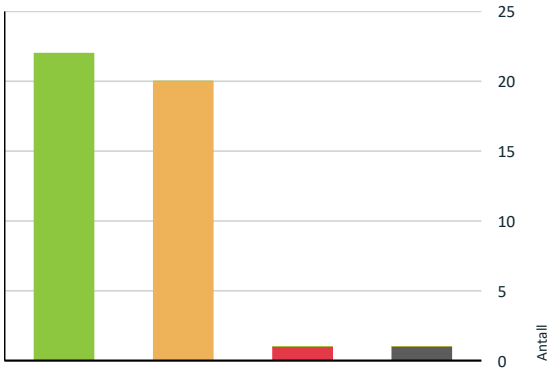
Enebolig

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

I henhold til tegninger tilhørende godkjent bruksendring fra 2026 er det inntegnet kjøkken i kjelleren. Kjøkkenet er foreløpig ikke etablert.

Sammendrag av boligens tilstand

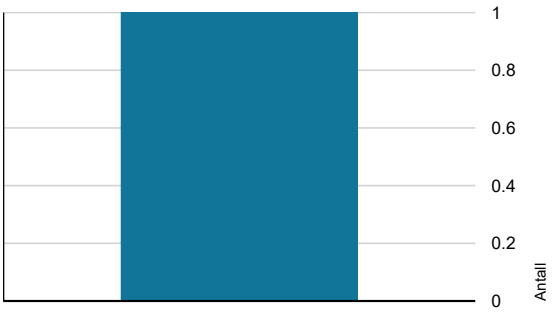
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det blir kun gjort tilstandsvurdering hvor avvik/tiltak kommer frem for hovedbygget. Tilleggsbygninger blir kun utført enkel besiktigelse uten tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1 etasje	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er mer enn fem år siden siste kontroll av det elektriske anlegget. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Det er besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 2 Vinduer - 1 etasje

Beskrivelse
Vinduene i 1. etasje er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer av denne alder har usikker fremtidig funksjon, og det er økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og at vinduene kan ta i karm, spesielt ved temperatursvingninger gjennom året. Det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer for å unngå varmetap, trekk og videre forringelse.

TG 1 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse
Kjellervinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malte hovedytterdører i tre fra 2017 og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Noe eldre skyvebalkongdør som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Dører vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har verandaer utført i trevirke med terrassebord. Rekkverkene er i tre, med både liggende og stående spiler.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Til verandaene er det trapper utført i trevirke med terrassebord.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekte fliser og fliser med bom i entréen.

Dette kan medføre økt risiko for ytterligere skade og redusert brukskvalitet på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekte fliser og fliser med bom bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusert brukskvalitet på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte tapetserte veggoverflater og fliser på kjøkken. Himlingen er kledd med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Største målte høydeforskjeller gjennom stue i 1 etasje på 15-20mm. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet levetid for elementpipen er overskredet. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon, og det kan være behov for nærmere undersøkelser eller oppfølging for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en grundigere vurdering av pipens tilstand for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da overskredet levetid gir økt risiko for funksjonssvikt og potensielle følgeskader som lekkasje av røyk eller brannfare.

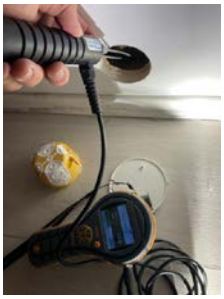
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med plater og panel, med innvendige utforede vegger mot grunnmur. Himlingen består av malte tapetserte overflater, malte slette overflater og panel. Hulltaking er foretatt i husets hjørne i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,6 vekt-%.

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp med laminat på trinnene. Rekkverket er i tre med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På grunn av boligens alder og registrerte utettheter i konstruksjonene vurderes det å være økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ved befaringen ikke registrert sikre tegn til aktive angrep eller forekomst, og det er heller ikke opplyst om kjente problemer fra eier.

Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere oppunder utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura av tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kun faktura for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon og tilluft ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det bør monteres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

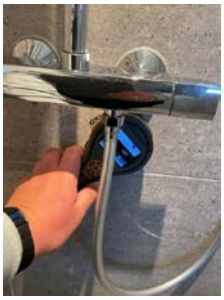
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.









KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kun faktura for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knekte fliser i tilknytning til el-viften.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut de knekte flisene for å unngå videre skade og redusert fuktsikring i våtsonen.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen fliser med bom (hulrom) lokale steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men tilstanden bør overvåkes. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller fliser løsner fra underlaget, må tiltak vurderes for å unngå ytterligere skader.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i dusjsone og under vask.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.







Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Det er registrert bom (hulrom) og løse fliser. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent. Rommet har ikke sluk, eller slukløsningen er ukjent.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende eller ukjent tettesjikt, manglende eller ukjent slukløsning, samt mange løse fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det gjøres oppmerksom på at rommet, som i dag benyttes som vaskerom, er godkjent som bod i forbindelse med kommunal bruksendring i 2026. Det vises til godkjente tegninger fra kommunen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke synlig tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres og dokumenteres vanntett sjikt i vaskerommet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.

Konsekvensen av manglende tettesjikt og dokumentasjon er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og kostbare utbedringer.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da veggene er av mur/betong, noe som gjør dette ikke mulig uten omfattende inngrep. Det er derfor ikke foretatt visuell kontroll av tilstanden bak disse veggene.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin.

For å oppnå en løsning i tråd med dagens forskriftsnivå, kan det være aktuelt å installere automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin samt komfyrvakt til platetopp/ovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberledninger.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

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

Vurdering av avvik:

• Plastrørene er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Avløpsrør av plast som ble benyttet på 1970- og 1980-tallet er kjent for å ha kortere levetid og kan være mer utsatt for skader og lekkasjer sammenlignet med nyere rørtyper. Det anbefales derfor å være oppmerksom på tilstanden til slike rør og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved tegn til problemer.

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 anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er installert i 1984.

Vurdering av avvik:

• Det er mer enn fem år siden siste kontroll av det elektriske anlegget. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Beskrivelse

De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 1984, er av plast og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er mer enn fem år siden siste kontroll av det elektriske anlegget. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

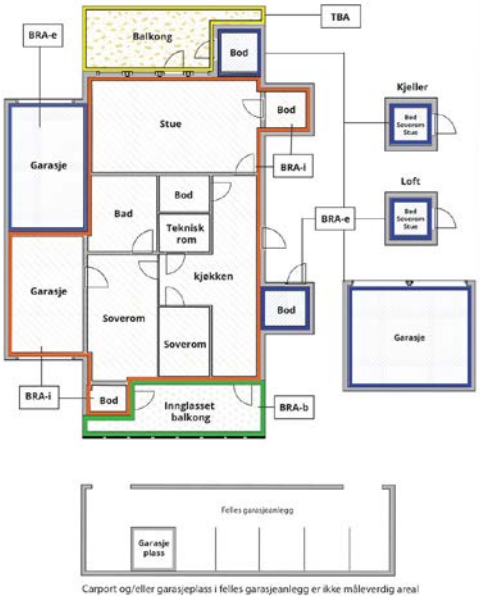
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	104			104	
Kjeller	94			94	
SUM	**198**				
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, soverom, bod, bad, stue, vaskerom		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I henhold til tegninger tilhørende godkjent bruksendring fra 2026 er det inntegnet kjøkken i kjelleren. Kjøkkenet er foreløpig ikke etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	69	73		0	526.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tømtesvingen 17

Hjemmelshaver
Abdullah Wirya

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Gullhaug-Tømte på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området er preget av småhusbebyggelse, med nærhet til grøntarealer og turmuligheter.
Det er gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt kort vei til Skjetten Nærsenter. Strømmen Storsenter og Lillestrøm sentrum ligger innen kort kjøreavstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.
Nærområdet har gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet ved Skjettenkollen og Bråteåsen. Det er også kort vei til idrettsanlegg, svømmehall og øvrige fritidstilbud.
Området har gode kollektivforbindelser med buss mot Lillestrøm og Oslo, samt kort avstand til Strømmen stasjon og E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med støpt betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående trekledning og innvendig synlig treverk. Takkonstruksjon i tre, utført som valmtak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har vinduer med isolerglass og leddport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Abdullah, Wirya
15.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Wirya Abdullah

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tømtesvingen 17
2013 Skjetten

3205-69/73/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Marbud AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet membran
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Eco rør

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør komplett med skap, sluk begge bad samt arbeid på kjøkken, dusj, vaske.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Bo elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av fliser begge bad

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Skifte av membran, skiftet sluk

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer nedre kjelle 7 vinduer. Fasade kjellerinngang

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet av peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taklampe kjøkken og stue

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

«Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel»

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

«Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel»

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

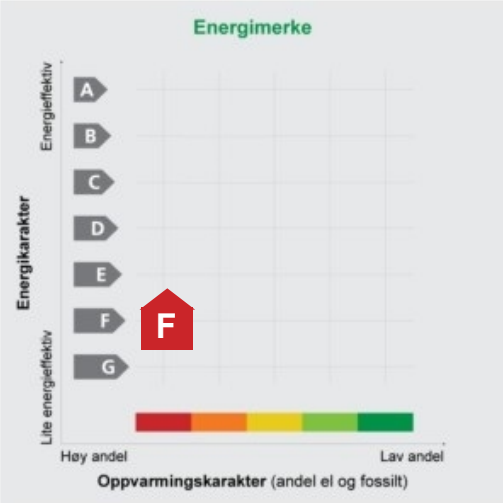
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tømtesvingen 17
Postnr	2013
Sted	SKJETTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	73
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	6865186
Bolignr.	H0101
Merkenr.	d0a18be6-ff63-4540-9081-e6d594c5464c
Dato.	08.02.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tømtesvingen 17
Postnr/Sted: 2013 SKJETTEN
Bolignr: H0101
Dato: 08.02.2023 10:10:33
Energimerkenr: d0a18be6-ff63-4540-9081-e6d594c5464c

Gårdsnr: 69
Bruksnr: 73
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 6865186

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

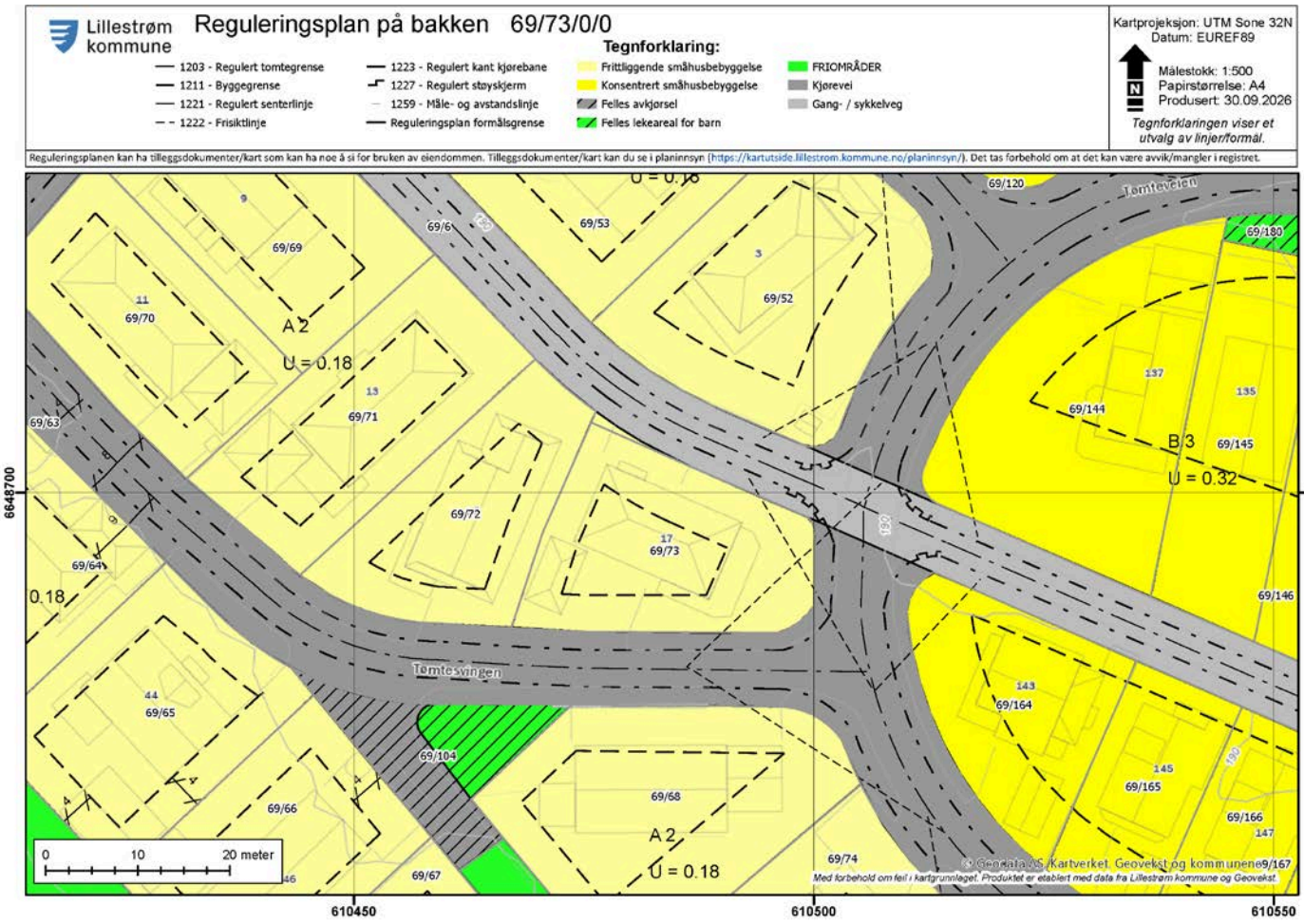
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tiltak 17: 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 18: 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.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 69/73/0/0
Tegnforklaring:
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Reguleringsplan formålsgrense
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
FRIOMRÅDER
Kjørevei
Gang- / sykkelveg
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.09.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
A 2
U = 0.18
B 3
U = 0.32
A 2
U = 0.18
Tomtevegen
Tomtesvingen
69/69
69/70
69/71
69/72
69/73
69/63
69/64
69/65
69/66
69/67
69/68
69/74
69/104
69/6
69/53
69/52
69/120
69/180
69/144
69/145
69/146
69/164
69/165
69/166
69/167
0
10
20 meter
6648700
610450
610500
610550
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 73	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Tømtesvingen 17, gatenr 16219 2013 Skjetten	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1009 7	Skjetten 9 Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060201 801	Strømmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.07.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	526,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/69/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/69/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.07.1984	Avgiver	3205/69/6	-527,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/69/73	527,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømtesvingen 17	Bolig	204,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	114,0	Rammetillatelse:	14.09.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	204,0	Igangset.till.:	19.09.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	204,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.06.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6865186			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			100,0		100,0		114,0		114,0
H01	1		104,0		104,0		114,0		114,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.07.1988
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.07.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150912601			Antall etasjer:	1

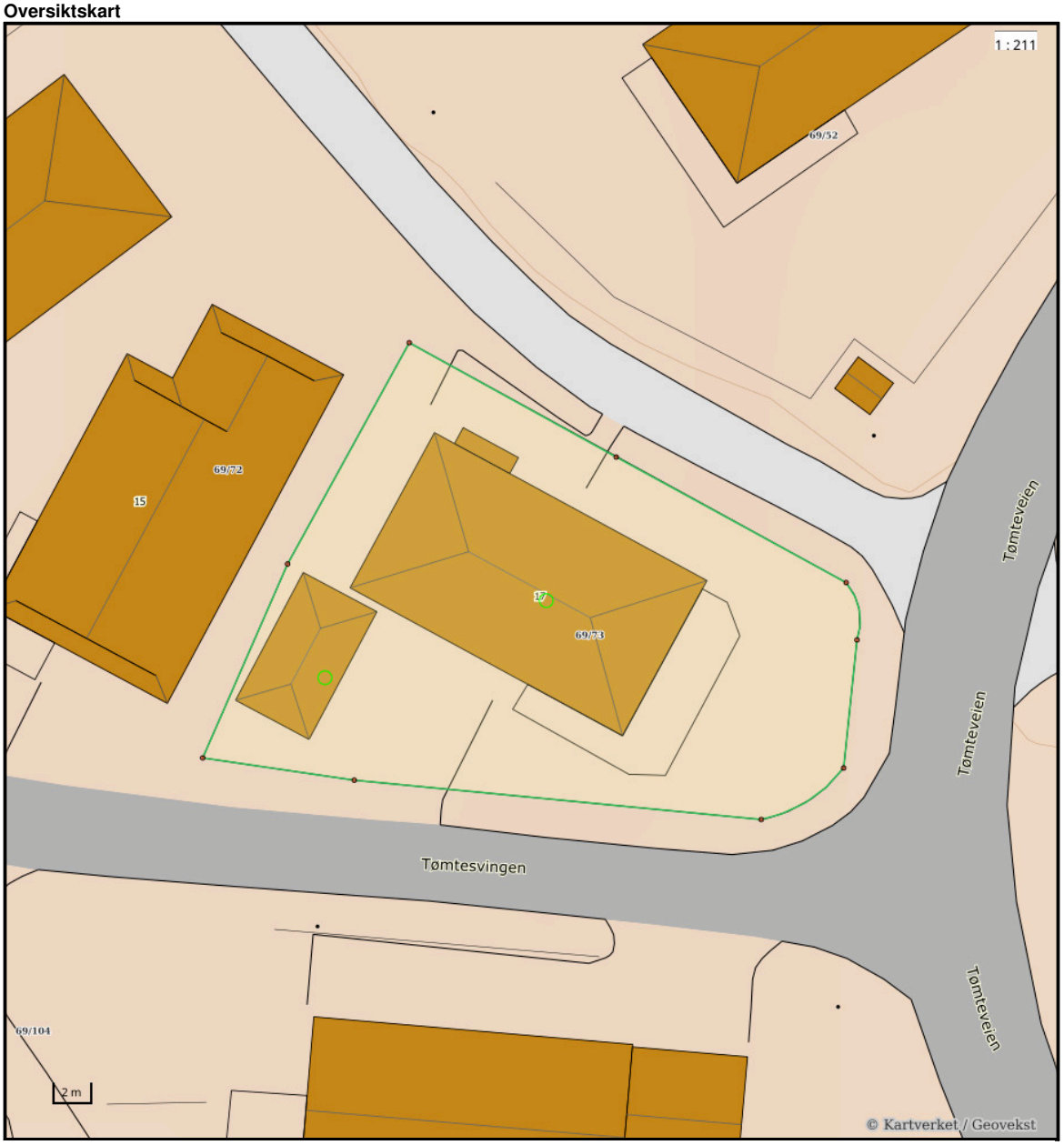
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



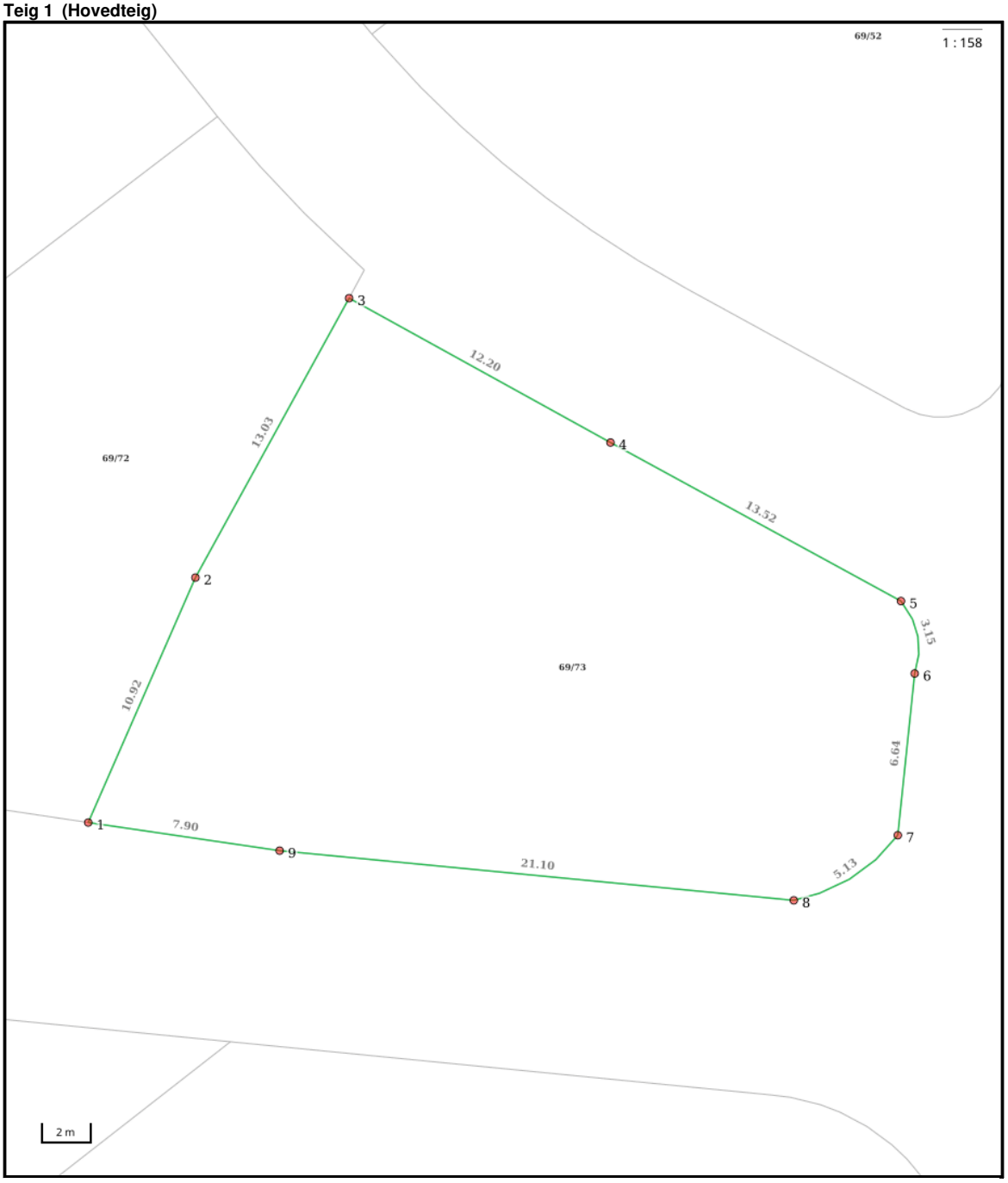
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 526,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

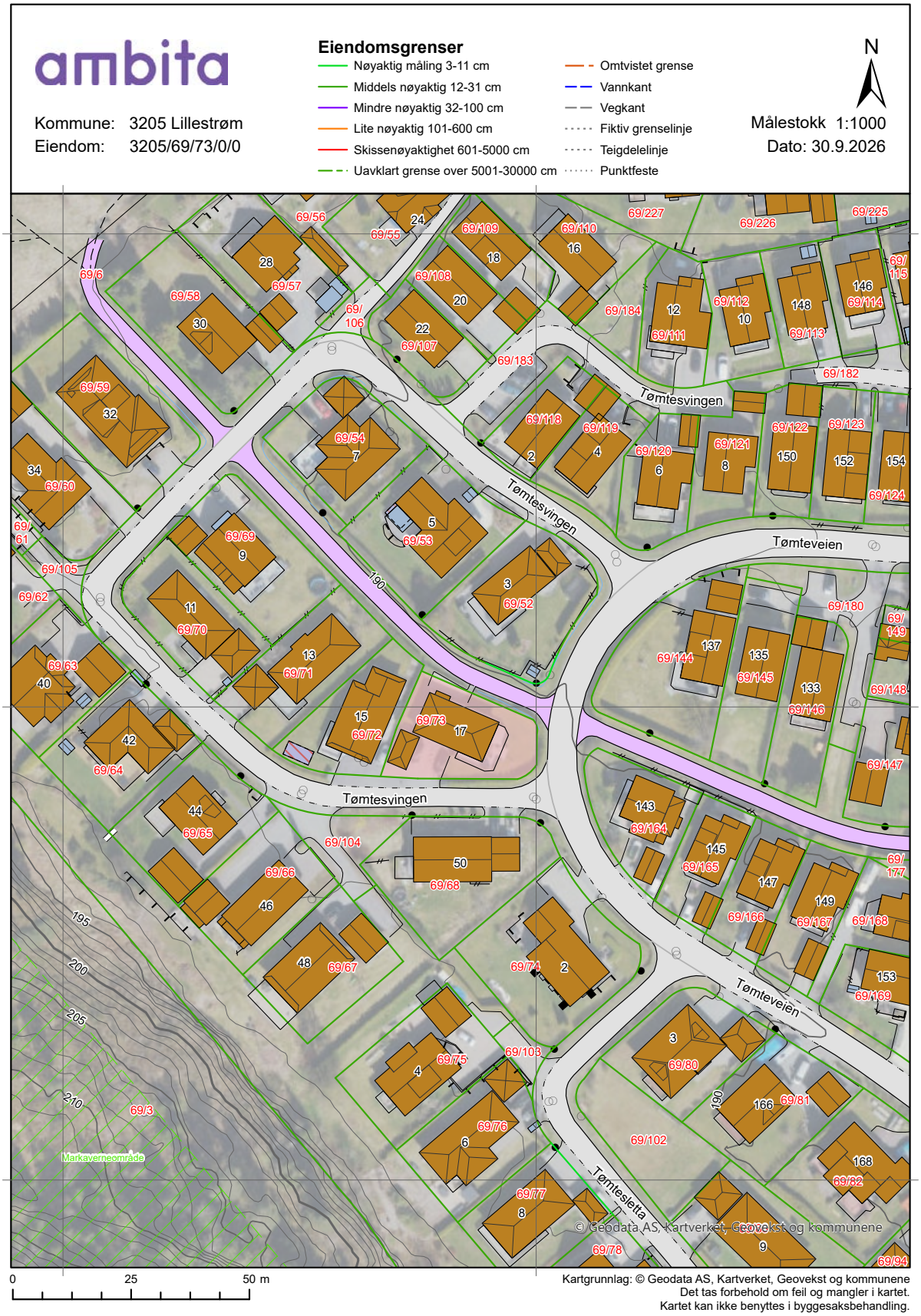
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 685,31	610 467,09	10,92m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 648 695,67	610 470,55	13,03m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 648 707,61	610 475,76	12,20m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 648 702,70	610 486,93	13,52m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 648 697,32	610 499,33	3,15m	Terrengmålt	13	3,01	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 648 694,43	610 500,16	6,64m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 648 687,79	610 500,07	5,13m	Terrengmålt	13	7,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 648 684,75	610 496,08	21,10m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 648 684,87	610 474,98	7,90m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

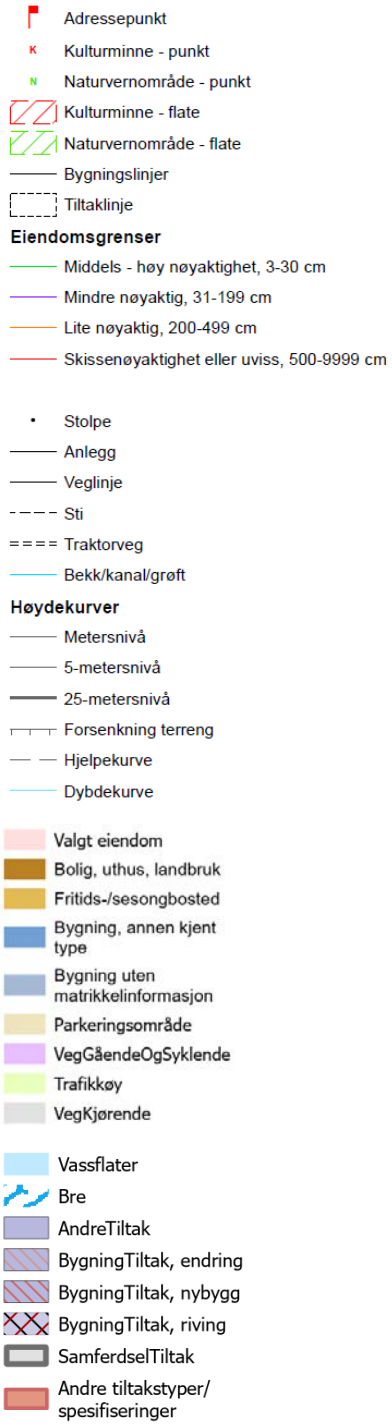
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/69/73/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026
Tømtesvingen
Tømteveien
Tømtesletta
Markaverneområde
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/69/73/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026
Tømtesvingen
Tømteveien
Tømtesletta
Markaverneområde
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 30.09.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømtesvingen 17, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 563,26 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	7 506,23 kr
Sum	**23 545,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	3 284,10 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	468,72 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	79 m^3	39.59	1/1	0 %	3 127,41 kr	3 127,41 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	79 m^3	57.10	1/1	0 %	4 510,90 kr	4 510,90 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-78.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-3 107,63 kr	-3 107,63 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-78.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-4 482,35 kr	-4 482,38 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	887,20 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 248,73 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	155 m^3	43.69	1/1	0 %	6 771,72 kr	5 078,74 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	155 m^3	75.21	1/1	0 %	11 657,55 kr	8 743,16 kr
Målt forbruk vann	15%	79 m^3	36.42	1/1	0 %	2 877,22 kr	2 877,22 kr
Målt forbruk avløp	15%	79 m^3	52.53	1/1	0 %	4 150,03 kr	4 150,03 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-78.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-2 859,01 kr	-2 859,01 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-78.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-4 123,76 kr	-4 123,78 kr
					Sum	**26 373,83 kr**	**19 803,41 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Lillestrøm kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømtesvingen 17, 2013 SKJETTEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
74751460	1389	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	158

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

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

GEODATA

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

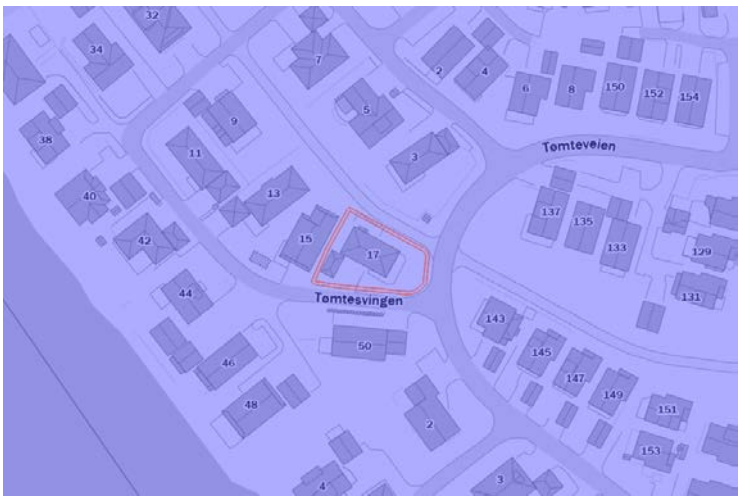
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Antatt uegnet	Antatt ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

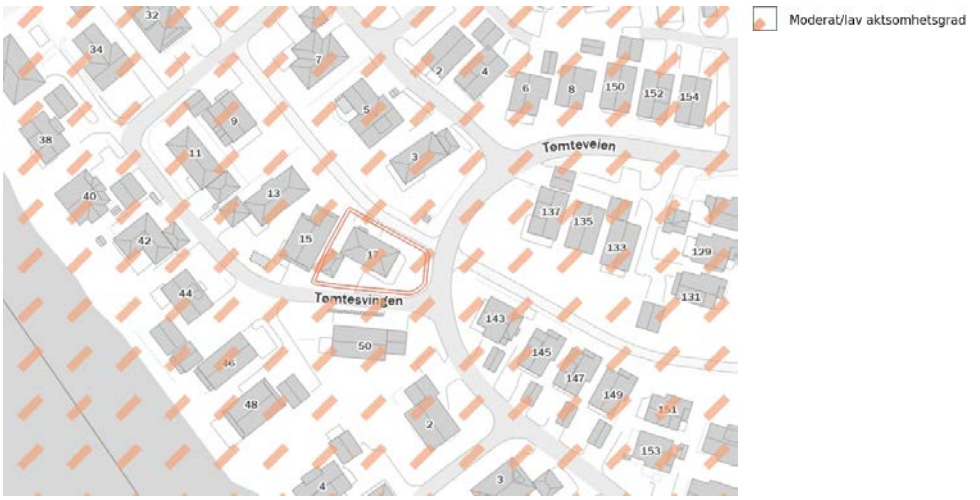
...

Flater

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



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
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

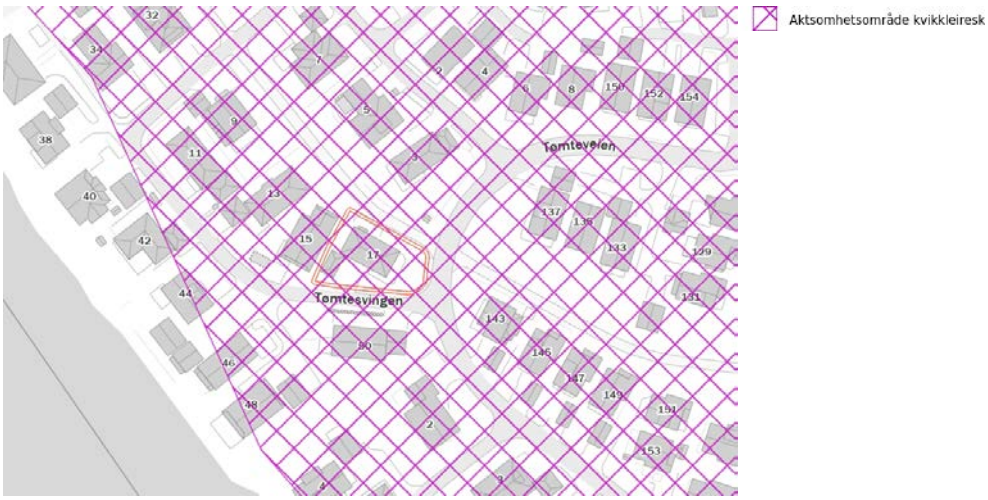
...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	14.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

SKEDSMO KOMMUNE

Arne Sundeng
Tømtesvingen 17

2013 SKJETTEN

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: enebolig ..... Sak nr: 687/84 .....

Byggherre: Arne Sundeng .....

Byggeadr: Tømtesvingen 17 ..... G.nr: 69 .... B.nr: 73 .....

Byggets grunnflate: 100 m2 ..... Ant.etg: 1 ..... Ant.leiligh: 1 ...

Leieareal: 104 m2 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 17. juni 1985 .....

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjnstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen

.....2..... år fra dato.

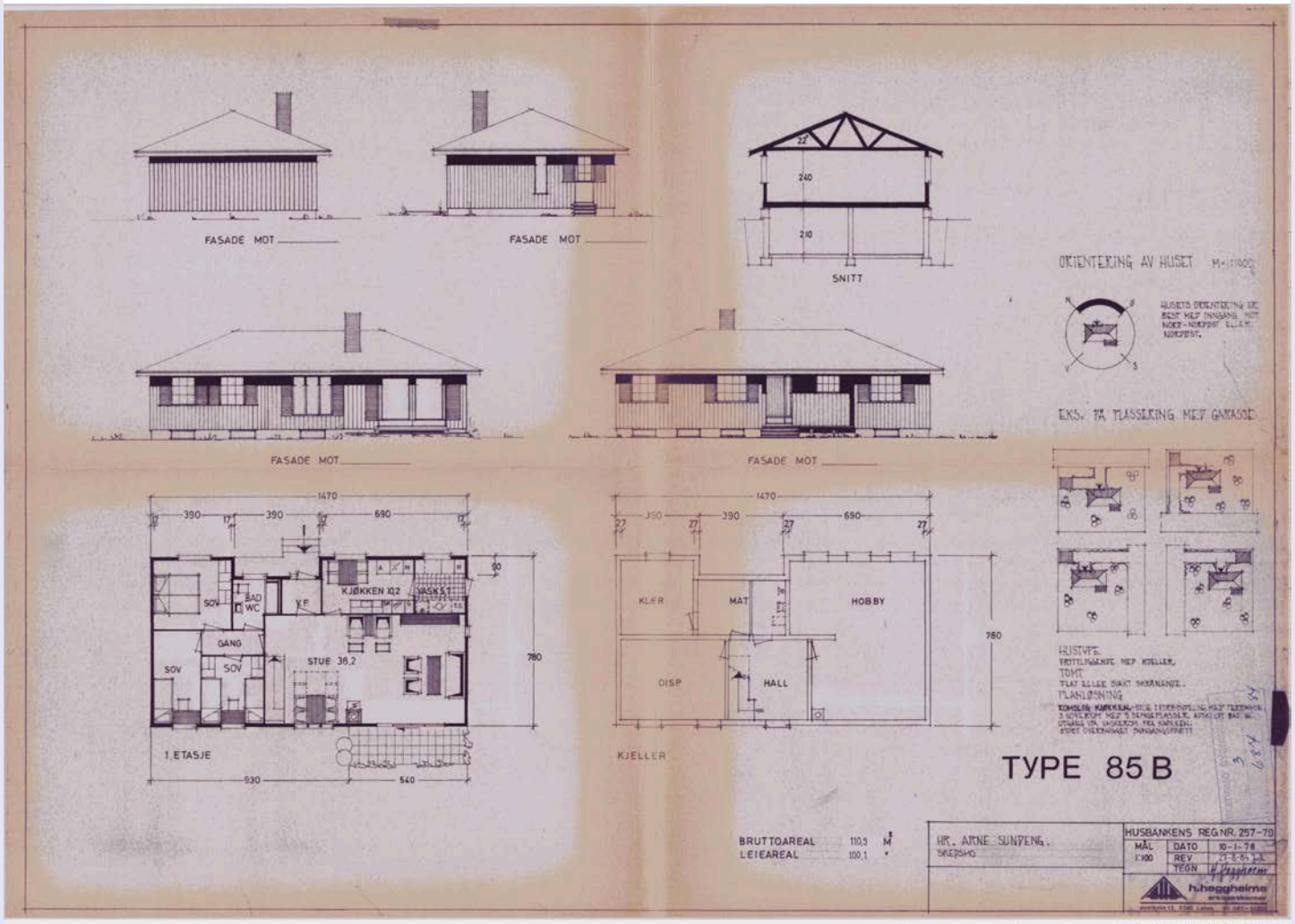
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 18. juni 1985 .....

.....
Anselm Thieme
Bygningssjef

.....
A. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10


FASADE MOT
FASADE MOT
SNITT
FASADE MOT
FASADE MOT
ORIENTERING AV HUSET
EKS. PÅ PLASSERING MED GARASJE
1470
390
390
690
KJØKKEN 10,2
VASKST.
SOV
BAD WC
GANG
SOV
SOV
STUE 36,2
780
930
540
1. ETASJE
1470
350
390
690
KLÆR
MAT
HOBBY
DISP
HALL
780
KJELLER
TYPE 85 B
BRUTTOAREAL 110,9 M²
LEIEAREAL 100,1 "
HR. ARNE SUNDENG.
SKIEISMO
HUSBANKENS REG.NR. 257-79
MÅL 1:100
DATO 10-1-78
REV 21-8-84
TEGN
Arbeggheims
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

J. nr. 1296/88 Sak nr. 369/88

Ansvarshavende:

Egen

Eier/Byggherre:

Arne Sundeng
Tømtesvingen 17
2013 Skjetten

Byggetillatelseskort

for garasje

på gnr. 69 bnr. 73 adr. Tømtesvingen 17

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 28. juni 1988

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel, med unntak for pkt. 15 og pkt. 16, hvor det kreves 1 ukes varsel.

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjoner (når avstivninger er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av piper, peiser og større ildsteder skal påbegynnes kontaktes feiervesenet, tlf. 81 88 68.
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art.
15. **Før innflytningstillatelse kan utstedes må følgende dokumenter foreligge:**
    Pipeattest (Feiervesenet)
    Attest for godkjent avkjørsel (Ingeniørkontoret)
    Attest for godkjent rørleggerarbeide (Rørleggerkontrollen)
16. **Ferdigbesiktigelse.**

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

Skedsmo Bygningsvesen, den 4. juli 1988

Svein Bangsund
Bygningssjef

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. 81 07 01

SKEDSMO KOMMUNE
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm (06) 81 07 01

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 1296/88 Sak nr. 369/88

Vedr. Byggemelding av 3.6.88 på garasje.

Byggested Tømtesvingen 17

Byggherre Arne Sundeng

Anmelder

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

Garasjen godkjennes men med plassering som vist på anmeldelsestegning for nåningshuset og minst 5,5 m. fra reg. vegkant.

Det må innhentes erklæring vedr. minsteavstand til nabogrense.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST

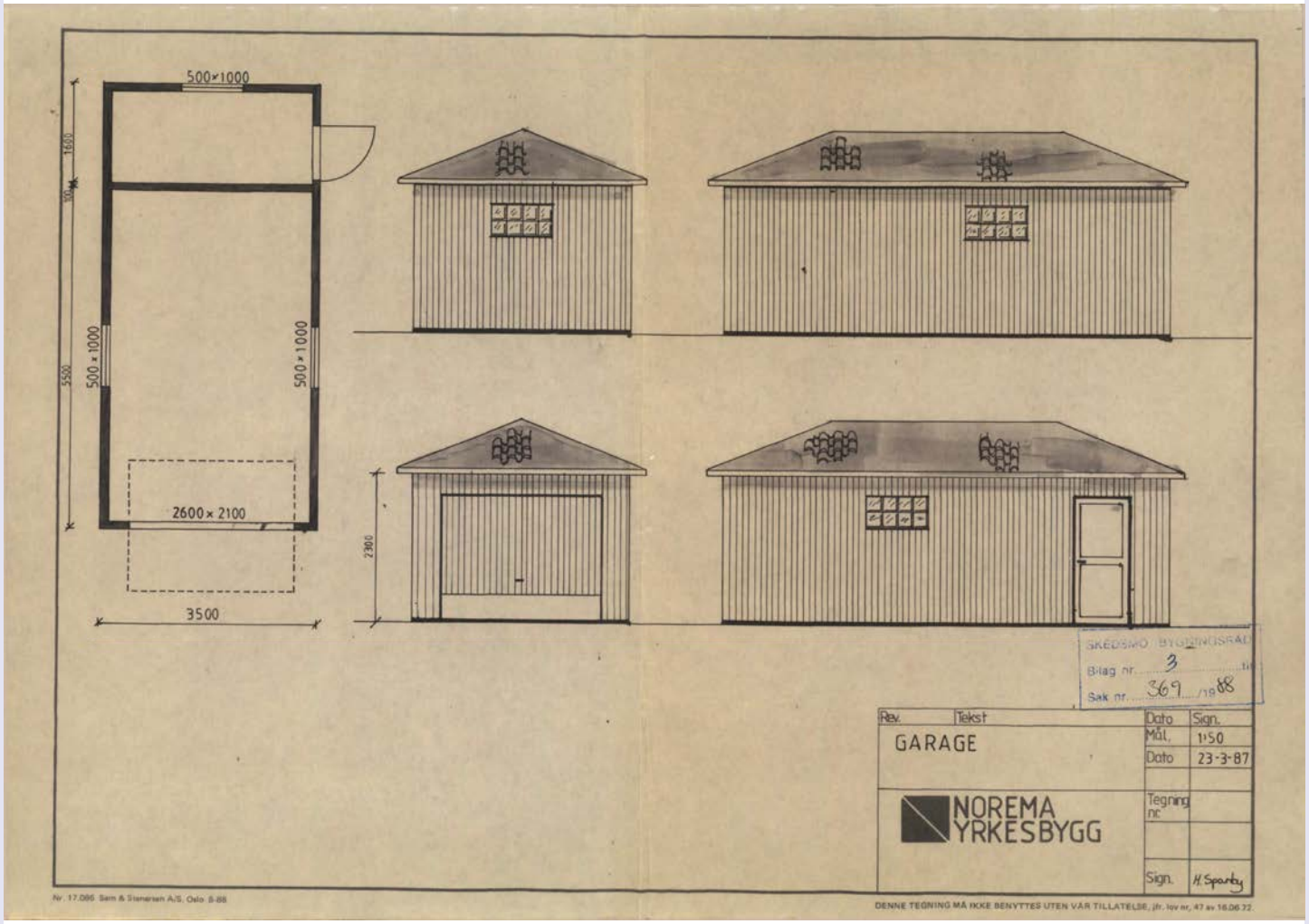
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 28. juni 1988

Svein Bangsund
Bygningssjef

Strømmen Snartrykk A/S


500×1000
1600
300
5500
500×1000
500×1000
2600×2100
3500
2300
SKEDSMO BYGGINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 369 /1988
Rev. Tekst
GARAGE
Dato
Sign.
Mål. 1:50
Dato 23-3-87
NOREMA YRKESBYGG
Tegning nr.
Sign. H. Sparby
Nr. 17.086 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-88
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE, jfr. lov nr. 47 av 16.06.72.

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

Wirya Abdullah
Tømtesvingen 17
2013 SKJETTEN

Vår ref.:
BYGG-26/00001-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.09.2026

69/73, Tømtesvingen 17, ferdigattest for bruks- og fasadeendring inkl. lysgraver, utvendig kjellertrapp, terrasse og platting til inngangsparti

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	69 / 73 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Wirya Abdullah

Tiltaket gjelder	Bruksendring av kjeller (fra tilleggsdel til hoveddel) Fasadeendring av bolig (endrede vindusåpninger) Etablering av lysgraver Oppføring av utvendig kjellertrapp Oppføring av terrasse Oppføring av platting tilknyttet inngangsparti

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring av kjeller, fasadeendring av bolig og oppføring av lysgraver, utvendig kjellertrapp, terrasse og platting til inngangsparti.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller (fra tilleggsdel til hoveddel), fasadeendring av bolig (endrede vindusåpninger) og oppføring av lysgraver, utvendig kjellertrapp, terrasse og platting til inngangsparti.

Søknaden og oppdaterte tegninger ble mottatt 15.09.2026.

Nye plan- og fasadetegninger viser situasjonen etter gjennomføring av omsøkte arbeider. Disse viser at kjøkkenvindu i kjeller har fått endrede dimensjoner, fra 110 x 90 cm til 100 x 100 cm. Endringen er omtalt i følgebrev til søknad.

Kommunen vurderer at utførte endring av vinduets dimensjoner ikke utløser krav om søknadsplikt.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 07.05.2026.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

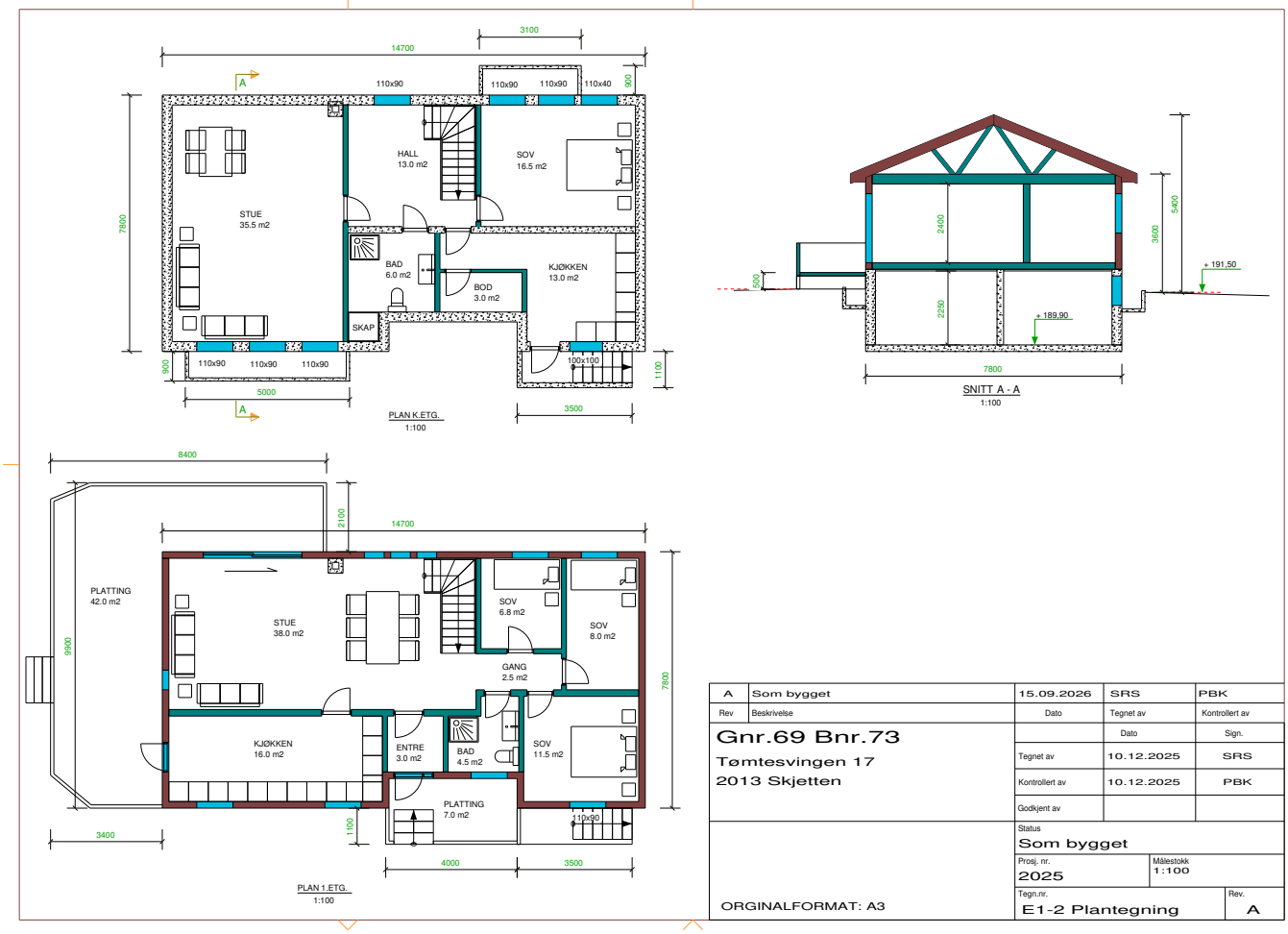
Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Mia Løvstad
Avdelingsleder

Sara Karine Warloe Falque
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.



A	Som bygget	15.09.2026	SRS	PBK
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av

Gnr.69 Bnr.73
Tømtesvingen 17
2013 Skjetten

	Dato	Sign.
Tegnet av	10.12.2025	SRS
Kontrollert av	10.12.2025	PBK
Godkjent av		

Status: Som bygget

Prosj. nr.: 2025 | Målestokk: 1:100

ORGINALFORMAT: A3

Tegn.nr.: E1-2 Plantegning | Rev.: A

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

Wirya Abdullah
Tømtesvingen 17
2013 SKJETTEN

Vår ref.:
BYGG-26/00001-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.05.2026

69/73, Tømtesvingen 17, godkjent bruksendring, fasadeendring og etablering av kjellertrapp med dispensasjon fra regulert byggegrense

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 69 / 73 / 0 / 0
Tiltakshaver: Wirya Abdullah

Tiltaket gjelder	Bruksendring, fasadeendring, etablering av kjellertrapp, platting og terrasse
BRA eksisterende	99,5 m^2
BRA nytt	87 m^2
BRA total	186,5 m^2
BYA total	139,5 m^2 (uendret)
Grad av utnytting	26,4 % - BYA (uendret)
Antall boenheter	1 boenhet

Vedtak

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra regulert byggegrense til oppføring av kjelletrapp, terrasse og platting.

Det gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hovedel, fasadeendring, oppføring av kjellertrapp, platting og terrasse etter plan og bygningsloven (pbl.) § 20-4 første ledd bokstav a. Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter.

Før du kan ta tiltaket i bruk:

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

Gyldighet
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må

ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

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

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

Opplysninger om byggesaken

Beskrivelse av søknaden
Søknad mottatt 30.12.2025 og vurdert som komplett 06.03.2026.

Tiltaket gjelder bruksendring av kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel. I den forbindelse søkes det om etablering av utvendig kjellertrapp for å bedre tilgjengeligheten til kjelleretasjen, oppføring av platting ved inngangsdør og terrasse. Fasadeendring i form av etablering av større vinduer i kjelleretasjen for å tilfredsstille krav til lys og bruk.

Kjellertrapp, terrasse og platting er plassert utenfor regulert byggegrense i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra byggegrensen.

Tiltakene fremstår som mindre bygningsmessige endringer til eksisterende bolig og medfører ikke økning i bebygd areal.

Plangrunnlag for behandling:
- Kommuneplan Lillestrøm kommune 2023-2035.
- Reguleringsplan/områdeplan for området Regulering og beb.plan Guldhaug-Tømte planident: 0231_179, vedtatt 06.06.1983.

Nabomerknader
Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader fra noen av disse.

Kommunens vurdering

Estetikk
Tiltaket gjelder mindre utvendige endringer til eksisterende bolig, herunder kjellertrapp, platting og terrasse. Etter kommunens vurdering er tiltakene tilpasset eksisterende bebyggelse og eiendommens omgivelser.

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

Kulturminne
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

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

Naturmangfoldloven
Området hvor tiltaket skal etableres er et boligområde bestående av bygninger, asfalt og gressplen. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekter på truet eller verdifull natur.

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 04.05.2026 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

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

Terrassen ligger 1,7 meter unna eiendomsgrense mot kommunal vei. Platting og kjellertrapp ligger 2,8 meter unna eiendomsgrense mot kommunal gang- og sykkelvei. Det er søkt om dispensasjon fra byggegrensen.

Høydeplassering definert som overkant gulv i kjeller er kote + 189,9 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Geoteknikk
Eiendommen ligger under marine grenser og i aktsomhetsområdet for kivikkleireskred.

Geoteknisk notat foreligger. Tiltaket er å anses som et K0 tiltak, vedlegg 2 i NVEs veileder *«1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred»* skal følges.

Forurenset grunn
Dersom det under bygging og graving oppdages/avdekkes forurenset grunn er det krav om prøvetakning og opprydding utført av et ansvarlig foretak. Dette kan du ikke gjøre selv. Der det er forurenset grunn må det utarbeides en tiltaksplan. Forurenset grunn skal rapporteres til nasjonalt system for grunnforurensning, jf. forurensningsforskriften kap.2.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsplanen § 2 om at tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser. Det kan ikke gis tillatelse til terrasse, kjellertrapp og platting med mindre det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for oppføring av tiltak over regulert byggegrense.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense for utvendig trapp til kjeller og to plattinger. Tiltaket medfører ikke økt bebygd areal og har etter søkers syn ingen negative konsekvenser for naboer eller omgivelser, herunder lys, luft og innsyn. Dispensasjonen vil gi klare fordeler ved økt brukbarhet og etablering av en utleiedel, mens ulempene anses som små eller fraværende. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt.

Kommunens vurdering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det følger av bestemmelsen at dispensasjon ikke bør gis dersom hensynene bak bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve er underlagt klare begrensninger, særlig ved avvik fra arealplan. Planer er vedtatt gjennom en demokratisk prosess og gir føringer for arealdisponeringen. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Det er i utgangspunktet hensyn av allmenn karakter som skal tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Private interesser, som tiltakshavers ønske om økt bruksareal, tillegges begrenset vekt. Det må foreligge klare og relevante grunner som kan begrunne et avvik fra planen innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt

Et sentralt hensyn bak byggegrensen i reguleringsplan er å styre plassering av tiltak, sikre tilstrekkelig avstand mellom bygg, samt ivareta hensyn til lys, luft og brannsikkerhet. For byggegrense mot offentlig vei er det i tillegg et viktig hensyn å ivareta trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, samt sikre tilstrekkelig avstand til trafikk, støy og forurensning.

Tiltaket gjelder etablering av utvendig trapp til kjeller og to plattinger som er plassert utenfor regulert byggegrense. Plattingene har en høyde på om lag 0,5 meter, og trappen er i stor grad plassert under terrengnivå.

Kommunen finner at tiltaket er av begrenset omfang og i liten grad påvirker de hensyn byggegrensen skal ivareta. Tiltaket medfører ikke endringer som påvirker trafikksikkerhet, siktforhold eller drift og vedlikehold av veien. Videre vurderes tiltaket ikke å ha vesentlig betydning for lys- og luftforhold, avstand til nabobebyggelse eller brannsikkerhet.

Kommunen har etter dette kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Er fordelene med tiltaket klart større enn ulempene det medfører?

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges liten vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakene legger til rette for en hensiktsmessig og funksjonell bruk av kjelleretasjen som hoveddel, herunder forbedret tilgjengelighet via utvendig trapp. Tiltaket

bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bolig uten å medføre økt bygningsvolum eller vesentlig endret arealbruk.

Ulempene ved en dispensasjon er at tiltakene innebærer et avvik fra regulert byggegrense. Etter kommunens vurdering er avviket av begrenset omfang.

Kommunen finner etter dette at ulempene er begrensede, og at tiltaket i liten grad berører hensyn av allmenn karakter.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense innvilges.

Konklusjon
Kommunen finner å godkjenne søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, oppføring av terrasse, kjellertrapp og platting.

Informasjon

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

Med hilsen

Mia Løvstad
Rådgiver

Julie Christine Dekke
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

D[illegible]OBOKFØRT
21.11.84 09301
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

SKJØTE

A/S Skedsmo Tomteselskap skjøter og overdrar til Arne Sundeng
f.nr. 020436 [redacted] tomt nr. 22 i felt A gnr. 69 bnr. 73
samt en ideell andel av felles adkomst gnr. 69 bnr. 104 og ideell andel a
fellesareal gnr. 69 bnr. 101/102/~~104~~ i Skedsmo, for en kjøpesum stor
kr. 145.887.- som er avgjort på omforenet måte.

Skedsmo kommune har rett til å ta tilbake ubebygd tomt hvis byggearbeidene ikke er igangsatt senest 2 år etter skjøteutstedelsen.

Skedsmo kommune har forkjøpsrett til bebygd eiendom ved overdragelse til andre enn ektefelle eller livsarvinger i forbindelse med dødsfall.

Forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån opptatt i Husbanken, sparebanker, forretningsbanker, forsikringsselskaper og/eller andre offentlige kredittinstitusjoner.

Forkjøpsretten bortfaller 10 år etter at innflyttingstillatelse er gitt.

Skedsmo kommune har uten vederlag rett til å legge ledninger og kabler over eiendommen samt rett til adgang for inspeksjon og vedlikehold av disse.

Det er ikke adgang til å bygge på eller beplante ledningstraseer nærmere enn bygningsmydighetene bestemmer.

Uten Skedsmo kommunes samtykke kan det ikke drives næringsvirksomhet på eiendommen.

Forøvrig gjelder de klausuler og bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt datert 17.8.1984 mellom Arne Sundeng og A/S Skedsmo Tomteselskap, og som ikke kan avlyses uten A/S Skedsmo Tomteselskap eller Skedsmo kommunes samtykke.

Skedsmo, 20.11.1984

A/S Skedsmo Tomteselskap
Tore Lindholt

A/S Skedsmo Tomteselskap
Arne Skjeflo

Det bekreftes herved at A/S Skedsmo Tomteselskap v/ Tore Lindholt
Arne Skjeflo har undertegnet skjøtet i mitt/vårt nærvær
og at de er over 18 år.

Arne-Ø. Saint-Dennes
Fødselsnr. 161152 [redacted]
Adresse: Bergslaugun. 3
1911 Flateby

Karl Hansen
Fødselsnr. 2/10536 [redacted]
Adresse: N. Brøllosvei 26
2010 Strømmen

DAGBOKFØRT
19.07.85 06136
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

S K J Ø T E

A/S Skedsmo Tomteselskap skjøter og overdrar til Geir Akersen
f.nr. 100154 [redacted] tomt nr. 45 i felt A gnr. 69 bnr. 193
samt en ideell andel av felles adkomst gnr. 69 bnr. 104 og ideell andel a·
fellesareal gnr. 69 bnr. 101/102 i Skedsmo, for en kjøpesum stor
kr. 148.050.00 som er avgjort på omforenet måte.

Skedsmo kommune har rett til å ta tilbake ubebygd tomt hvis byggearbeidene ikke er igangsatt senest 2 år etter skjøteutstedelsen.

Skedsmo kommune har forkjøpsrett til bebygd eiendom ved overdragelse til andre enn ektefelle eller livsarvinger i forbindelse med dødsfall.

Forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån opptatt i Husbanken, sparebanker, forretningsbanker, forsikringsselskaper og/eller andre offentlige kredittinstitusjoner.

Forkjøpsretten bortfaller 10 år etter at innflyttingstillatelse er gitt.

Skedsmo kommune har uten vederlag rett til å legge ledninger og kabler over eiendommen samt rett til adgang for inspeksjon og vedlikehold av disse.

Det er ikke adgang til å bygge på eller beplante ledningstraseer nærmere enn bygningsmydighetene bestemmer.

Uten Skedsmo kommunes samtykke kan det ikke drives næringsvirksomhet på eiendommen.

Forøvrig gjelder de klausuler og bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt datert 8.8.1984 mellom Geir Akeren og A/S Skedsmo Tomteselskap, og som ikke kan avlyses uten A/S Skedsmo Tomteselskap eller Skedsmo kommunes samtykke.

Skedsmo, 10.7.1985

A/S Skedsmo Tomteselskap
Tore Lindholt

A/S Skedsmo Tomteselskap
Arne Skjeflo

Det bekreftes herved at A/S Skedsmo Tomteselskap v/ Tore Lindholt
Arne Skjeflo har undertegnet skjøtet i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år.

Edel Hansen
Fødselsnr. 2/10536 [redacted]
Adresse: N. Brailumvei 26
2010 Strømmen

Astrid Gangnes Aspøy
Fødselsnr. 080333- [redacted]
Adresse: Hamarveien 4
1900 Fetsund

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Tømtesvingen 17, 2013 SKJETTEN
Gnr 69, bnr 73, , Gnr 69, bnr 101, , Gnr 69, bnr 102, , Gnr 69, bnr 104, , i Lillestrøm kommune.
Oppdragsnr. 6029260354

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6029260354
Sist oppdatert 16.10.2026

Frode Bjørnevik
eiendomsmegler

Telefon: 923 00 098
E-post: frode.bjornevik@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet