

Velkommen til

Lahaugmoveien 29E
2013 Skjetten

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lahaugmoveien 29E
2013 Skjetten

Enebolig m/ terrasse på 35 m² | Dobbelgarasje m/ loft | Kjøkken m/ teglsteinsøy | Utleid hybel I Murt peis og varmepumpe

Velkommen til Lahaugmoveien 29E. Klassisk enebolig med om lagt tegltak, oppgraderte overflater og en sosial stue med murt peis.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert område, med Lahaugmoen og bussforbindelser i gangavstand. I første etasje finner du en luftig stue og spisestue i åpen forbindelse med et innholdsrikt kjøkken. Etasjen preges av solide skiferfliser med gulvvarme, innmurt teglsteinspeis og sjarmerende detaljer. Kjøkkenet har profilerte kirsebærfronter, granittbenk og en murt kjøkkenøy med integrert platetopp.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 950 000
Omkostninger*	kr	174 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 124 840
BRA/BRA-I		217/174 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 2 297 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1917
Energimerking		F

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!



Soliman Sarwar

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 950 000**
Omkostninger*	kr	**174 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 124 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 173 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 174 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Avtale om brøyting på vinteren, kostnadene i forbindelse med dette ligger mellom kr 1500 - kr 3500 årlig og fordeles likt mellom de 5 seksjonene.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 33 180 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2026 er 33 180,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 62, bnr. 13, snr. 5 i Lillestrøm kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 174 m2
BRA total: 174 m2

Kjeller
BRA-i: 55 m2.

1. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 35 m2.

2. etasje
BRA-i: 54 m2.

Garasje:
BRA-e: 43 m2
BRA total: 43 m2

1. etasje

BRA-e: 43 m2.
Ikke målbare arealer
Enebolig: 2. etasje har 5 m² ikke måleverdig areal (ALH).
Garasje: Det er ikke målbart areal i loftet over garasjen. Areal med lav høyde er her ca 40 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Garasje
Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.
Det er ikke målbart areal i loftet over garasjen. Areal med lav høyde er her ca 40 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal 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.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon) i følge selger er sameie er ikke formelt opprettet.

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje med to elektriske leddporter og elbillader montert innvendig. I tillegg er det oppstillingsplass på gruset gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 2 297 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden er ifølge festekontrakten 50 år regnet fra 1967, med rett til forlengelse med 10 år av gangen til en samlet festetid på 80 år ifølge påtegning av 18.12.1979.
Festekontrakt datert: 05.07.1967
Årlig festeavgift: I følge bortfester bekreftes det at det ikke betales festeavgift per telefon 08-10.26. Det er uvisst om festeavgift kan forekomme i fremtiden.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.
Innløsningsvilkår festekontrakt:
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Ved festetidens utløp har festeren ifølge festekontrakten rett til å kjøpe eiendommen etter takst.

Tomtebeskrivelse
Festet tomt. Tomten er opparbeidet med gressplen, trær, busker og øvrig beplantning, samt gruset gårdsplass foran huset. Terrenget er relativt flatt med fall mot bebyggelsen på nedsiden, og det er partier med synlig fjell.

Byggeår
Ca. 1917 - Boligen er i følge eier fra 1917 og fikk i 1950 utgravd og støpt kjeller, dette er utført av tidligere eier.

Innhold
Enebolig over tre plan samt en frittstående garasje, som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, vindfang, kjøkken, stue og spisestue.
2. etasje BRA-i: Gang, to soverom, sovealkove, garderobe og bad.
Kjeller BRA-i: Gang, vaskerom, trimrom/bod, samt utleiedel bestående av stue/kjøkken, sovealkove og bad.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 43 m².

Terrasse på 35 m² med utgang fra spisestuen. Hovedbygningen har et uinnredet kaldt loft. Over garasjen er det et loft med oppgitt gulvareal på ca. 40 m².

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eneboligen. Lillestrøm kommune opplyser at de ikke finner byggesaksmappe for denne adressen.
Sovealkoven i kjelleren oppfyller ifølge tilstandsrapporten ikke krav til varig opphold på grunn av lysinnslipp og rømningsforhold.

Utleiedelen i boligen fremstår som en egen, separat del, men innredning og omgjøring er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. 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 reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig oppført i 1917 over tre etasjeplan, med tradisjonell tømmerkjerne og støpt kjeller. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger i senere år, med blant annet fornyet elektrisk anlegg, nye rør-i-rør-installasjoner, etterisolerte fasader med ny stående trekledning og vinduer, nyere taktekking med teglstein samt murt peis og varmepumpe i stuen. Eiendommen inkluderer en romslig terrasse og en frittstående dobbelgarasje.

Vindfang og entré:
Boligen har adkomst via et vindfang med trehimling og vindusflater på to sider. Entréen innenfor har skiferfliser med gulvvarme, downlights integrert i kasse langs veggen og trappeadkomst til de øvrige etasjene.

Stue:
Stuen har skiferfliser på gulv med gulvvarme og downlights innfelt i falske bjelker i himlingen. En innvendig murt teglsteinspeis med innsats og en luft-til-luft-varmepumpe sørger for oppvarming. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord i spisestuedelen, hvor det er direkte utgang til terrassen via en utadslående balkongdør i tre.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter av finért kirsebær, vitrineskap med glass og benkeplate i granitt med nedfelt stålkum med to basseng og ettgreps kjøkkenkran. En murt øy i teglstein med flislagt benkeplate rommer platetoppen med en overhengende Røroshetta-ventilator. Innredningen har integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt fliser og stikkontakter over benk og lys under overskapene. Rommet har skiferfliser på gulv, downlights rundt ventilatoren, montert komfyrvakt og Waterguard.

Terrasse:
Terrassen nås direkte fra spisestuen og er oppført i trematerialer med terrassebord på trebjelker understøttet av betongsøyler. Uteplassen har rekkverk i tre, en skjermende levegg mot Lahaugmoveien, liten trapp ned til hagen, utelys, stikkontakt, vannuttak og en elektrisk markise med fjernkontroll.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har flislagte vegger og støpt flisgulv med gulvvarme samt fuget kulestein i dusjsonen. Rommet inneholder servant med ettgreps kran og underskap, speil med overliggende lyslist og sideskap på hver side, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassdører og et boblebadekar. Det er innfelte downlights i malt himling, elektrisk avtrekksvifte og fordelerskap for rør-i-rør.

Soverom 1:
Hovedsoverommet i andre etasje har skiferfliser på gulvet og malte plate- og paneloverflater, med god plass til dobbeltseng og frittstående oppbevaringsmøbler.

Soverom 2:
Det andre soverommet i etasjen har laminat på gulv, malte overflater og plass til seng og skrivebord.

Garderobe og sovealkove:
I tilknytning til gangen i andre etasje ligger et separat garderoberom og en sovealkove, begge med laminat på gulv og malte plate- og panelvegger.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har malt betonggulv med smøremembran, malte vegger og elektrisk vifte på vegg. Rommet er utstyrt med benk med vaskekum og ettgreps kran langs yttervegg, gulvstående toalett, Oso 200-liters varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i nisje.

Trimrom og bod:
Rommet i kjelleren har malt betonggulv og malte betongvegger, og gir plass til treningsutstyr og oppbevaring.

Stue og kjøkken i kjellerdel:

Kjellerdelen har egen inngang utenfra samt dørforbindelse inn til resten av boligen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte plater på vegger og i himling, samt en kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med nedfelt rund stålkum. Utstyrt med frittstående komfyr, kjøl/frys under benk, kullfilterventilator, Waterguard, komfyrvakt, en ca. 120-liters varmtvannstank i kjøkkenbenken og lokalt plassert balansert ventilasjonsvifte i yttervegg.

Bad i kjellerdel:
Badet i kjellerdelen har flislagte vegger og flislagt støpt gulv med gulvvarme. Innredningen består av servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med lysarmatur, gulvstående toalett, dusjnisje med glassdør, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for rør-i-rør og elektrisk vifte på vegg.

Sovealkove i kjellerdel:
Sovealkoven ligger i tilknytning til oppholdsrommet i kjellerdelen, med flislagt gulv med gulvvarme og malte platevegger.

Overflater:
Gulv: Skiferfliser med gulvvarme i 1. etasje. Skiferfliser i gang og soverom 1 i 2. etasje, laminatgulv i soverom 2, alkove og garderobe i 2. etasje. Fliser med gulvvarme i innredet del i kjeller, samt malt betong i gang og trimrom/bod i kjeller.
Vegger: Malte plater og malte trepaneler i 1. og 2. etasje. Malte betongvegger og malte plater i kjeller. Fliser på baderommene.
Himling: Malte plater og malt trepanel i 1. og 2. etasje. Malte plater i innredet del i kjeller og malt trepanel i øvrige kjellerrom.

Lagring:
Eget garderoberom og sovealkove i 2. etasje. Trimrom/bod i kjeller. Kaldt loft med adkomst via takluke. Frittstående dobbelgarasje på 43 m² med stableloft over med utvendig trappeadkomst.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det bør legges frem dokumentasjon på folie som er benyttet.

- Takkonstruksjon/Loft | Det bør gjøres nærmere undersøkelser på loftet hvor man kommer opp på selve loftet for vurdering.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tømmerkonstruksjon fra byggeåret, kan ikke inspiseres og gis TG2 på alder.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. I de øverste vinduene på kjøkkenet.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er råte nederst på noen bord i rekkverket samt i noen terrassebord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, dagens krav er 1,0 m.

- Utvendige trapper | Det mangler håndløper i trappen, det er vegg på begge sider.

- Kjeller og utleiedel - Overflater - vegger og himlinger | Det er noe bruksslitasje på overflater, umalte sparkelflekker, hull etter tidligere innredninger.

- 2. Etasje - Etasjeskiller av tre | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i det sørøstlige hjørnet av soverom 1.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utslag for fukt i betongmur som vender ut mot overliggende inngangsparti. Det er utslag for fukt i betonggulvet, dette er en betongkonstruksjon fra en periode det ikke ble benyttet fuktsperre.

- Innvendige trapper | 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.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er observert fuktkrevende insekter. I følge eier har det tidligere vært observert sølvkre på badet og i kjeller, etter tiltak har dette ikke vært observert.

- Kjeller Bad - utleiedel - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Bad - utleiedel - Overflater, vegger og himling | Det er misfarging av fuger i dusjsonen

- Kjeller Bad - utleiedel - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Det er en rist på gulvet som fører ned til sump for kum med drensvann.

- Kjeller Bad - utleiedel - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Kjeller Bad - utleiedel - Sanitærutstyr og innredning | Toalettsetet er ødelagt.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er ikke lagt frem dokumentasjon for membran på vegger. Platene går helt ned til betonggulvet, dette er en dårlig løsning med hensyn til fukt på platene.

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprukket flis over toalettet. Det mangler fugemasse i en av fugene.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke 1:100 fall på gulvet mot sluket. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. I dusjsonen er fallet tilfredsstillende. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Kant nederst på dusjbuen er fuget til gulvet.
- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Dører på skap under vask må justeres. Temperaturregulatoren til badekaret er defekt, innsugsrist er løs.

- Kjeller Stue/kjøkken - utleiedel - Overflater og innredning | Det mangler endelist på endekant av benkeplaten.

- Kjeller Stue/kjøkken - utleiedel - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon | Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det mangler ventiler i yttervegger i oppholdsrom.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler fuktsikring på kjellervegg under inngangspartiet.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist enkelte mindre sprekker i muren. Rekkverk er 96 cm høyt målt fra bakkenivå. Forskriftene krever høyde 100 cm. Det flasser i maling på støttemur enkelte steder. Eier har boret ned rekkverksfester i topp av mur og dette har ført til fukt i muren. Det er ikke et toppbeslag for beskyttelse av muren.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Eier har dokumentert at det er fjell under huset, synlig fjell på oversiden og nabohus mot øst ligger på fjell.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 m.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsteder: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, og skjulte skader eller utettheter kan forekomme med fare for brann.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Grunnforhold: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart, men eier har dokumentert fjellgrunn under og ved boligen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».
Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og usjenert beliggenhet i et etablert og rolig boligområde ved Lahaugmoen i Lillestrøm kommune. Her bor du med skogen og Markaverneområdet som nærmeste nabo, noe som gir et fredelig og grønt bomiljø med gode solforhold gjennom dagen. Området gir en fin balanse mellom landlige, skjermede omgivelser og en sentral plassering på Nedre Romerike med enkel adkomst til byene rundt.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk. Lahaug Gårds- og naturbarnehage ligger i gangavstand fra boligen, mens Kragerud barnehage og Uglebakken barnehage nås på en kort sykkeltur eller biltur. Skolehverdagen er godt dekket med barneskoler som Skjetten skole og Gjellerås skole, samt ungdomsskoler som Stav skole og Bråtejordet skole en kort kjøretur unna. Dagligvarehandelen gjøres enkelt med en kort biltur til Bunnpris Holumporten med posttjenester og søndagsåpent, eller Meny på Skjetten. For ytterligere handel og servicetilbud ligger Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Området utmerker seg med rike tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Gjelleråsmarka og stiene rundt Lahaugmoen og den historiske Oldtidsveien byr på flotte turopplevelser like utenfor døren, med fine stier for både fotturer og sykling. Vinterstid og på kveldstid er lysløypen i Bråteskogen et populært samlingspunkt for løping og langrenn, og i nærområdet finnes også lokale balløkker og idrettstilbud i regi av Skjetten Sportsklubb. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass på Lahaugmoen en kort gåtur unna, med direkte linjer mot Oslo og Lillestrøm. Fra Strømmen stasjon, en kort kjøretur unna, tar lokaltoget deg raskt videre til Oslo S.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur av støpte betongvegger på ukjent sålefundament og støpt betonggulv i kjeller. Yttervegger er av opprinnelig tømmer, utvendig etterisolert og kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser og undertak av bord/plank, tekket med teglstein.

Garasje:
Garasje med støpt betongplate på mark og grunnmur av Leca. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående perlepanel som kledning. Takkonstruksjon av bjelker med knevegger, tekket med takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Ifølge Lillestrøm kommune har kommunen ikke kunnet finne boligmappen eller byggesaksdokumentasjon for eiendommen.

Det er oppført en terrasse på 35 m² med utgang fra spisestuen, ifølge tilstandsrapporten bygget i perioden 2014–2026. Terrassen er understøttet på betongsøyler og ligger ca. 50 cm over terrenget.

Det er oppført en frittstående dobbelgarasje med et eksternt bruksareal (BRA-e) på 43 m² og uinnredet stableloft. Garasjen ble ifølge tilstandsrapporten påbegynt i 2014 og ferdigstilt i 2026.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Matrikkelen oppgir et registrert bruksareal (BRA) på 107 m² for boligen fordelt på to etasjer, mens tilstandsrapporten oppgir et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 174 m² inkludert kjeller.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stue. Murt peis med innsats i stue/spisestue. Varmekabler i alle gulv, 1 og 2 etg. og hybel.
Unntatt kjeller og vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 14.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F

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.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan 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 varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er etablert en utleiedel/hybeldel i kjelleren med egen inngang og intern dørforbindelse til resten av boligen. Etableringen og bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er ikke byggemeldt eller godkjent i kommunen. Sovealkove i utleiedelen er ikke godkjent for varig opphold som følge av manglende lysinnslipp og utilfredsstillende rømningsforhold.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område kartlagt med usikker aktsomhet og moderat til lav aktsomhet på aktsomhetskart for radon.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Lahaugmoveien (plan-ID 467/08), vedtatt 03.09.2008, som berører veg- og samferdselsareal langs eiendommens sørvestlige grense mot Lahaugmoveien.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 for Lillestrøm kommune, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen inngår i område 4 Skjetten i Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune (høringsutkast 2011), hvor området er vurdert med høy verneverdi. Planen er ikke endelig vedtatt, men benyttes som retningsgivende grunnlag i kommunens saksbehandling.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. 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. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud

mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker og moderat 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 Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

I henhold til strategisk støykartlegging er det beregnet veitrafikkstøy i nærområdet i kategoriene Lden 50–54 dB og Lden 55–59 dB. I kommuneplanen er eiendommen underlagt støykrav for sone 3 (øvrige deler av kommunen).

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Denne eiendommen har ikke installert vannmåler. I følge brev fra Lillestrøm kommune skal alle boliger som har off. vann- og/eller avløp skal ha vannmåler. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 999 203 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 996 813 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke 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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Hanne Christina Lindstrøm

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

3205/62/13/5:
19.12.1979 - Dokumentnr: 8684 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift: NOK 276
Pant for skyldig festeavgift.
Best.om reg.av eiend.,bebyggelse m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 62 Bnr: 13

Festekontrakt inngått mellom bortfester og fester vedrørende tomt Fjellheim, gnr. 62, bnr. 13 i Skedsmo kommune, med et oppgitt areal på 2 301 m².

Festevilkår:
1. Festetiden er 50 år med rett til fornyelse i ytterligere 10 år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å kjøpe eiendommen etter takst.
2. Festeavgiften er overensstemmende med pristakst kr 0,12 pr. m², til sammen kr 276,00 pr. år, og betales forskuddsvis 1. januar (første gang 1. januar 1968). Hvert 10. år kan festeavgiften reguleres i samme forhold som endringen i prisindeksen.
3. Festeren har rett til å bebygge eiendommen.
4. Til sikkerhet for festeavgiften for ett år har eieren panterett i hus som oppføres på eiendommen.
5. Utgiftene ved kontraktens opprettelse og tinglysing bæres av festeren.

Kontrakten er datert 6. juli 1967. Ved påtegning datert 18. desember 1979 samtykket bortfester/hjemmelshaver til at festetiden skal være 50 år med rett for festeren til forlengelse med 10 år av gangen til en samlet festetid på 80 år.

31.10.2013 - Dokumentnr: 937109 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 192/604

Begjæring om seksjonering og melding til tinglysing for eiendommen gnr. 62, bnr. 13 i Skedsmo kommune (Lahaugmoveien 29). Eiendommen er oppdelt i fem boligseksjoner med følgende fordeling:
- Seksjon 1: Boligseksjon, sameiebrøk 103/604. Tilleggsareal bygning: Ja (garasjeplass SNR 1). Eksklusivt uteareal: Nei.
- Seksjon 2: Boligseksjon, sameiebrøk 103/604. Tilleggsareal bygning: Ja (garasjeplass SNR 2). Eksklusivt uteareal: Nei.
- Seksjon 3: Boligseksjon, sameiebrøk 103/604. Tilleggsareal bygning: Ja (garasjeplass SNR 3). Eksklusivt uteareal: Nei.
- Seksjon 4: Boligseksjon, sameiebrøk 103/604. Tilleggsareal bygning: Ja (garasjeplass SNR 4). Eksklusivt uteareal: Nei.
- Seksjon 5: Boligseksjon, sameiebrøk 192/604. Tilleggsareal bygning: Nei. Eksklusivt uteareal: Nei.

Dokumentet inneholder egenerklæring, kommunens tillatelse til seksjonering datert 30.10.2013, garasjetegning med fordeling av garasjeplasser, situasjonsplan/forenklet kart med angivelse av fellesareal, tilleggsareal og parkeringsplasser (P1–P5), samt plantegninger for etasjene i bygningene på eiendommen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Øivin Brækkan den 14.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du 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. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
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.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. 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

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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 til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Ansvarlig megler
Soliman Sarwar
Avd.leder /Eiendomsmegler
Telefon: 905 17 305
E-post: soliman.sarwar@em1sornorge.no

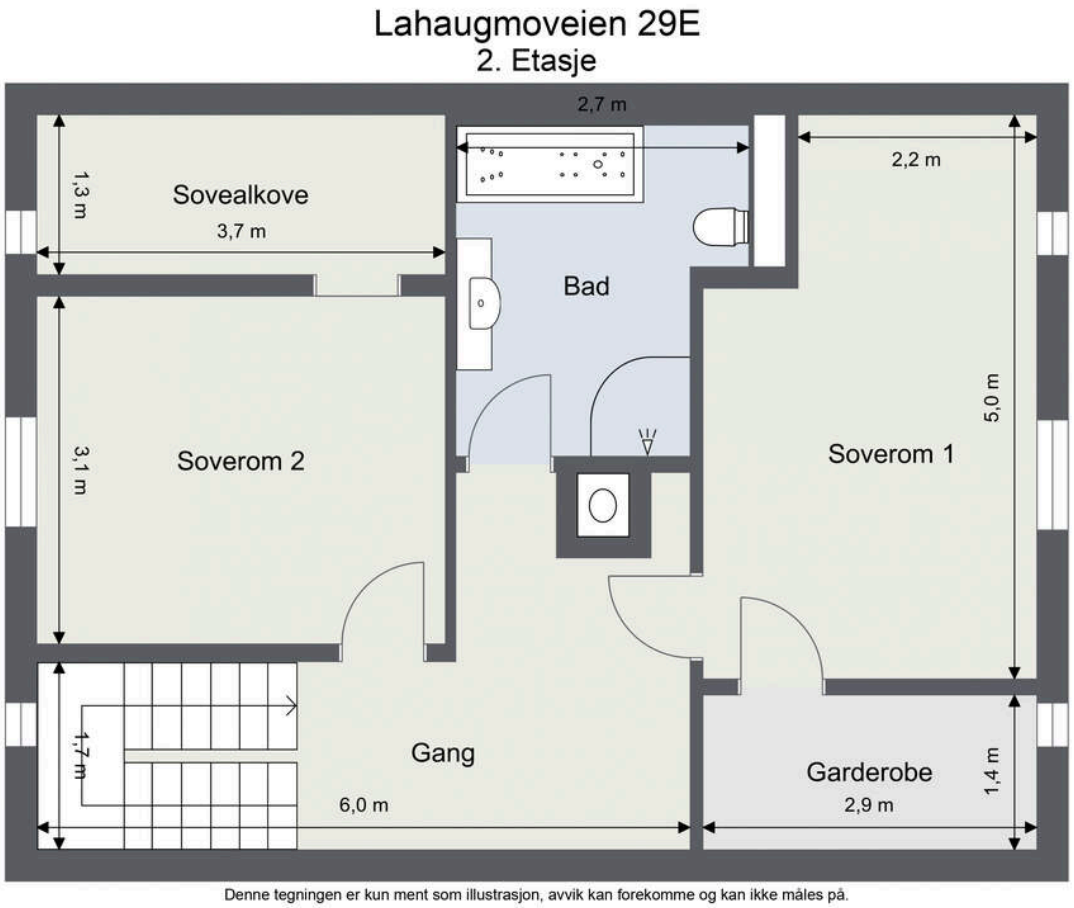
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

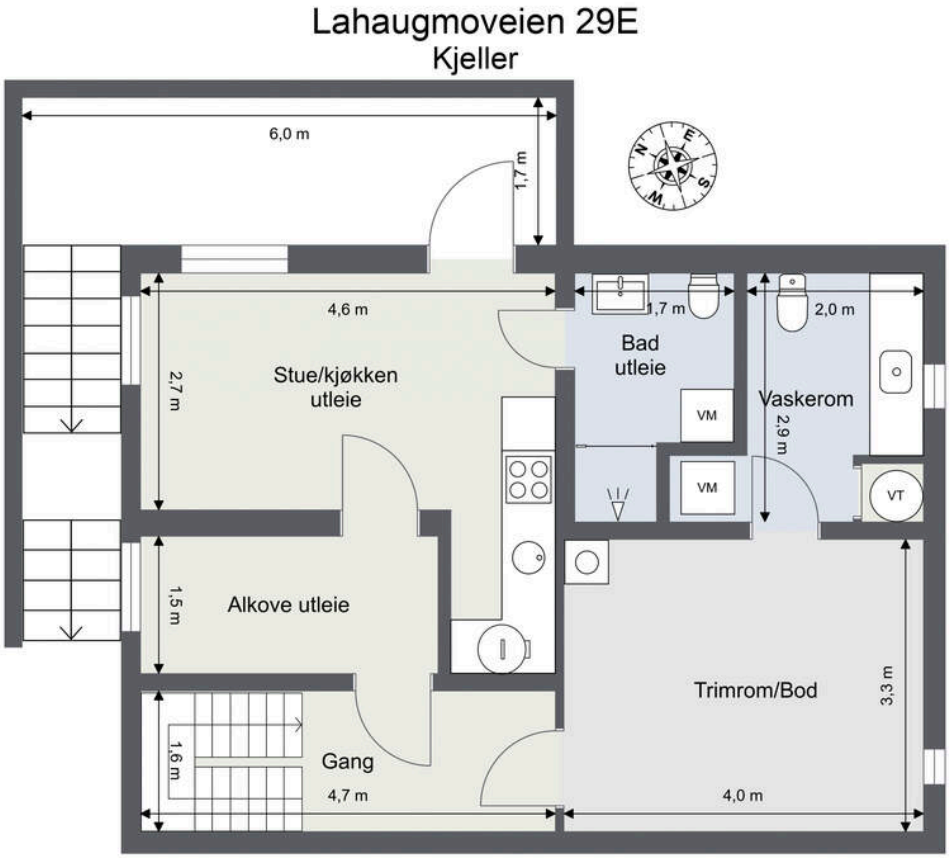
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LAHAUGMOVEIEN 29E

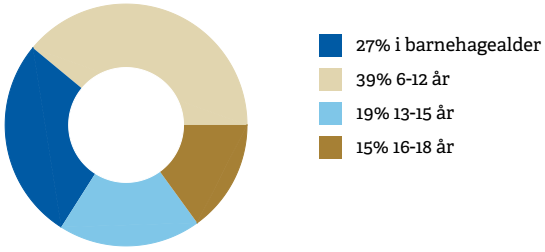
OFFENTLIG TRANSPORT

Lahaugmoen Linje FB1, 380, 385	**9 min** 0.8 km
Strømmen stasjon Linje L1	**8 min** 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 21.4 km
Oslo Gardermoen	**25 min**

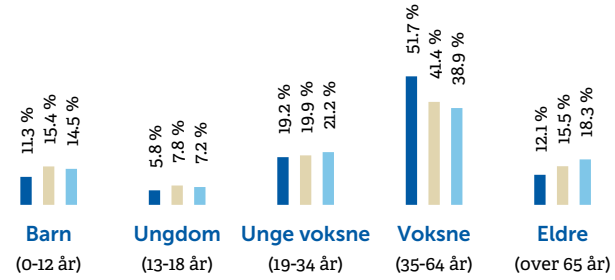
SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	**6 min** 3.1 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	**6 min** 3.1 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	**8 min** 4.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**6 min** 3.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	**6 min** 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**11 min** 5.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**13 min** 7.5 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gjelleråsen 2	242	542
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lahaug Gårds- og naturbarnehage (1-5... 36 barn	**11 min** 1 km
Kragerud barnehage (0-5 år) 66 barn	**21 min** 1.8 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	**6 min** 2.6 km

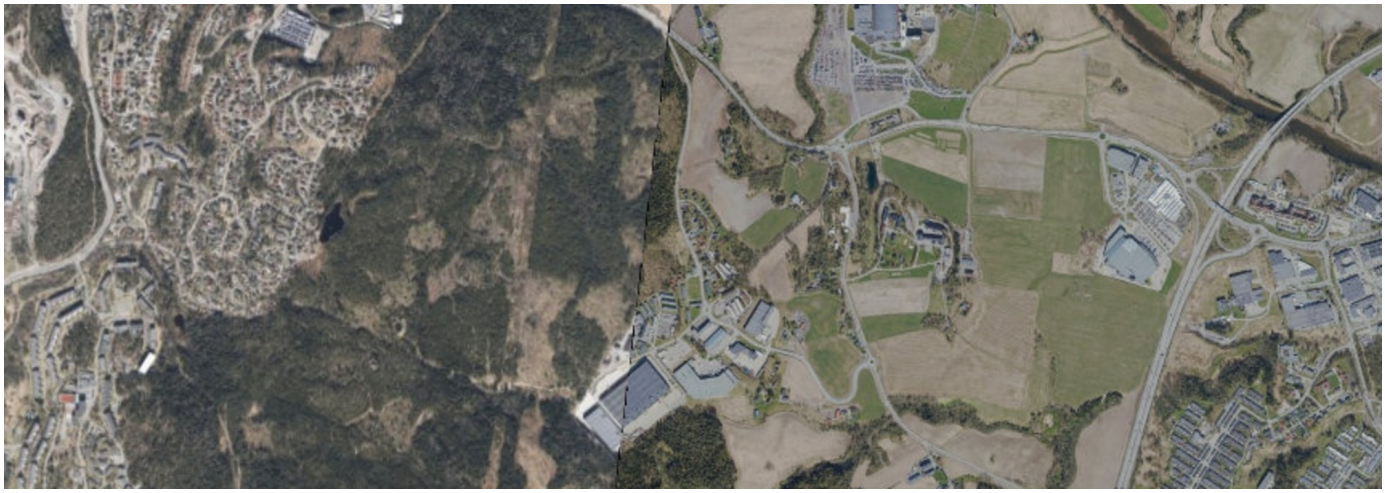
DAGLIGVARE

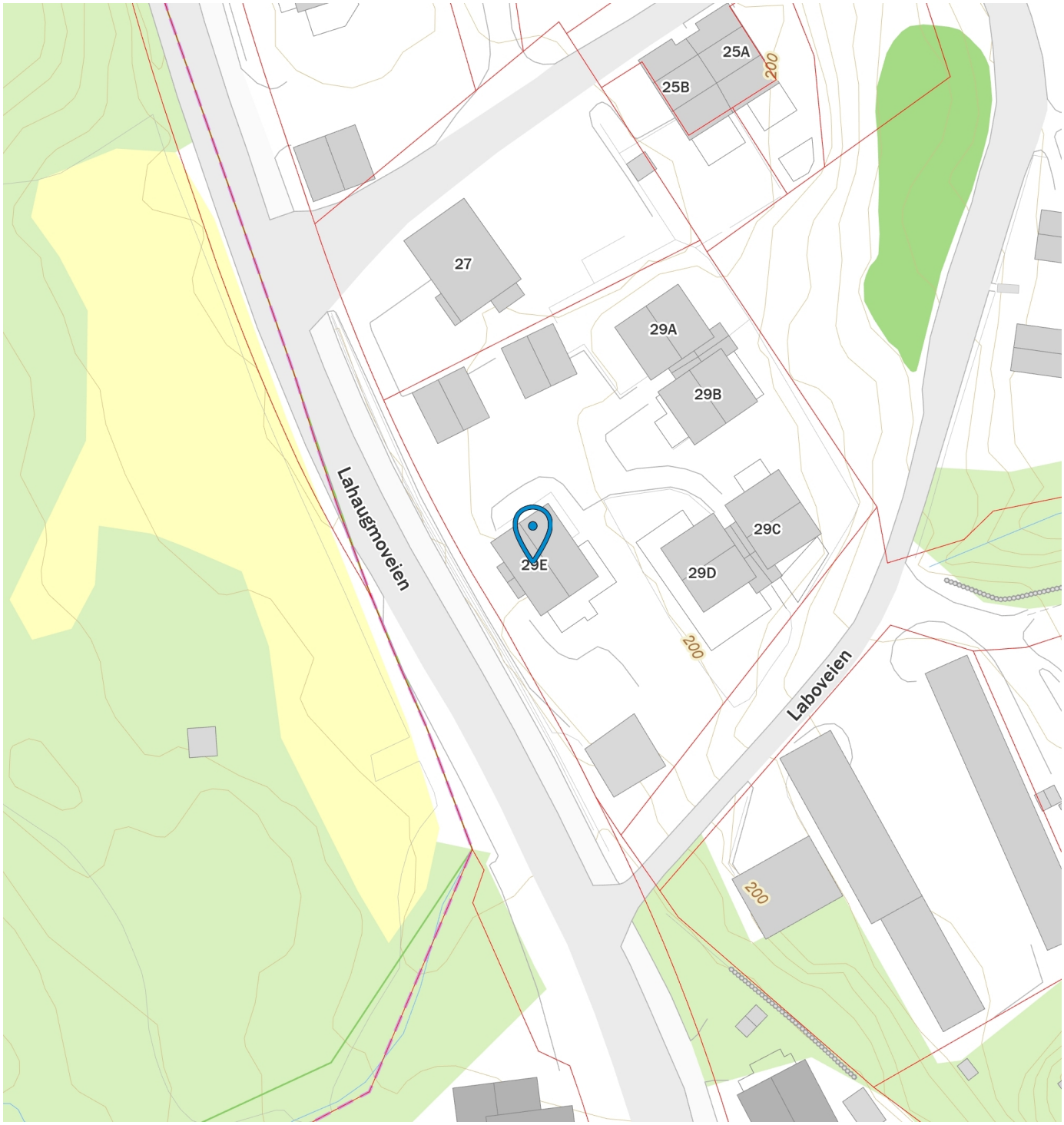
Bunnpris Holumporten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**4 min** 2.4 km
Meny Skjetten PostNord	**5 min** 2.6 km

SPORT

Glostrupdumpa - Kunstgress balløk... Fotball	**4 min** 2.2 km
Bråteveien ballplass Ballspill	**4 min** 2.2 km
Just Padel Hellerudsletta	**18 min**
Fresh Fitness Strømmen	**11 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





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

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 påberopes 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 en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindstrøm, Hanne
14.09.2026
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	Hanne Lindsstrøm

Boligen

Lahaugmoveien 29E
2013 Skjetten

3205-62/13/0/5

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

temperatur regulatoren på badekaret er defekt. Innsugsrist er også løs, mangler et feste. Finnes ikke sluk under badekar, vannet går rett i rør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2018

   Firmanavn: TTvvsengineering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ble påbegynt ca 2014.

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

• **Ja**

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

tettesjikt rundt sluk og hele gulvet forøvrig.

---

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

• **Ja**

---

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?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Ny takstein, mønepanner, mønebånd, nye lekter, nye takkrenner etc ferdigstilt i 2020 Alle vinduer er byttet til 2lagsvinduer. dører er byttet. Ny Panel med etterisolering i 2012

---

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?

• **Ja**

4stk små vinduer punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: garasjen er bygd ny på en tidsperiode fra 2014-2026. terrassen er bygd fra periode 2014-2026

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?

• **Ja**

har vært oversvømmelse i kjeller en gang i 2018, pga dreneringspumpe i kum, da ble det byttet til ny bedre pumpe umiddelbart. Finnes ingen spor av det i dag. Ikke lukt etc.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: etter problemer med gammel pumpe, ble det umiddelbart satt inn ny og bedre pumpe.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset, unntatt under inngangsparti, der er dreneringen lagt på yttersiden. 1,5 meter ned.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Mus i kjeller og kjøkkenskap i 2012, ikke vært mus etter det.Hull i vegg er tettet i 2012.

skogsmaur i hagen, rundt terrasse, men ikke sett inne.
sølvkre i kjeller, ikke sett på flere år.
edderkopper i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Hull i veggen, tettet. ingen mus som vi vet om etter det.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: TTvvsengineering AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet startet i 2014, ferdigstilt 2026, vannmåler, watergard etc. Etablert dreneringskum på bad i kjeller, med dreneringspumpe.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: VPENERGY

   Beskrivelse av arbeidet: installert varmepumpe. Varmepumpen er fra 2016.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Murt ny pipe. Bygget peis innvendig som er brann inspisert.

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Oslo Elektroservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er byttet ut og gjort på nytt. Lys, kabler, gulvvarme, sikringsskap, stikk, inntakskabel etc.

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?

• **Ja**

1950 ble kjeller gravet ut under huset av tidligere eier.
Bygget hybel i kjeller
terrasse er påbygd.
Støttemurer er gjort nye, i forbinnelse med drenering av huset.
garasje, og kum som tidligere var en bekk på enden av eiendommen, men ligger nå i rør under bakken.pga 4 nye boliger, seksjon 1,2,3,4.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Kjeller har blitt gjort til vaskerom, hybel i kjeller, gang og treningsrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

ca 30 kvm hybel i kjeller, med bad, kjøkken, soverom og liten stue.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Denne eiendommen, seksjon 5 står som en tomannsbolig i eiendomsregistere. Huset brukes som enebolig, pluss en liten hybel.

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?

• **Ja**

Gjennomgangstrafikk.
Naboen har en hund.

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Nei**

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

• **Ja**

Grønske på støttemurer, og har vært vann i muren pga hull borring for et rekkverk og grønske fra vegetasjon.
Malingen flasser av pga funk.
Ikke sluk under badekar, går rett i rør.
Temperatur kran på badekar er defekt. Innsuge rist på badekar er løs.
Knirker i trappa.
Låsen på verandadøra er litt rar.
Sameie er ikke formelt opprettet.
Stygg glassfiberduk i hjørnet på soverom syd.
Knirking i garasjeporter, går ikke helt ned.
Gammelt kjøkken, kan knirke i et par skapdører.
Har vært litt mugg bak gardinen på soverom i leilighet pga. gardiner. Nå er det satt inn ventilasjon i hybel.
Kan være lister, flekker etc. på gulv, vegger og tak som er oversett.
Fjernet utepeis, har lagt nye terrasse bord, derfor farge forskjell.
Noen av terrasse bordene gulv er litt råtne.
Noen råtne planker på terrassen gjerde.
Inngangs platting har det skjedd noe med fugene.
Oppvask maskin kan i sjeldent tilfelle vaske dårlig, av ukjent årsak.
Kan være glans forskjell på fargen noen områder i gang/kjeller.
Malingflekker på vinduer, både inne og ute.
Flekker og overfladiske små hull i fasade.
Fargeforskjeller (terrasse beis) på gulvet på terrassen.
Store og små steiner nederst i hagen, mot veien. samt rester av betong/fyllmasse etc.
Mangler en fog på en baderomsflis på veggen i 2 etg.
List oppe på hjørneskap i kjøkken er det synlig at den ikke sitter på riktig.
Kan være dekk lokk som mangler, skal ikke være det, men vi kan ha glemt noen.
Forbehold skrivefeil, overseelse, glemt.



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.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Enebolig
Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 62, bnr. 13, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1774 **Eiendomsverdi ref nr:** QI1292

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan

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.

TEKNA
Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på felles festet tomt. Boligen er oppgradert siden 2012 og frem til i dag, nytt elektrisk anlegg, nye vann- og avløpsledninger, fasader og tak er oppgradert med nyere vinduer. Kjeller er oppusset og det er dobbel garasje med stableloft over. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligen er i følge eier fra 1917 og fikk i 1950 utgravd og støpt kjeller, dette er utført av tidligere eier.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Takstein av tegl type Harmonie i følge eier på sløyfer og lekter. Taket ble lagt om for ca 5 år siden i følge eier, det ble da lagt ny folietekking (ikke dokumentert type folie), nye sløyfer og lekter, ny tegl-takstein. Takvinkel på taket over inngangsparti er i grensen for hva som kan tekkes med takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er et lite plexi-glasstak over inngang til hybel i kjeller og over terrassedøren.

Takrenner, nedløp og beslag av sink i følge eier.
Det er montert varmekabel i nedløp og takrenner med egen bryter for av/på i vaskerommet i kjeller.

Kaldt loft, tilkomst via trappestige for å se inn gjennom takluke. Det er ikke gangbart gulv på loftet og ikke mulig å komme opp der på befaringen.
Sperrekonstruksjoner med åser og plank som undertak, ut fra bilder ser det ut til å være luftet mellom isolasjon og taktro.
Det er utført fuktmålinger i sperrer og takplank uten utslag for fukt.
Det er merker etter tidligere fukt på bordtaket.

Yttervegger av opprinnelig tømmer.
Eier har strippet tømmervegger innvendig og utvendig. Det er etterisolert utvendig med ny stående kledning i 2012/13. Innvendig kledd med plater.

Det er sinkbeslag over og under vinduer, profilerte omramminger, profil på utstikkende takbjelker, ingen gesimskasse, men malt undertak.
Krysspostvinduer. Trevinduer med tolags glass, sideveis utadslående vinduer.

Inngangsdør med profilert utside og glass i øvre del, utadslående.
Dører i 1. etg og i kjeller.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Terrasse med utgang fra spisestua.
Bygget i trematerialer, trebjelker understøttet på betongsøyler, terrassebord som gulv. Liten trapp i tre ned til terrenget.
Rekkverk i tre med høyde 0,88 m, stående bord med buet håndløper på toppen. Dekkbord på bjelkelag under rekkverket.
Høyere levegg mot Lahaugmoveien.
Det er lys på vegg, stikkontakt, elektrisk markise med fjernkontroll og vannuttak på terrassen.

Utvendig trapp i betong med bruddskifer som er fuget i trinnene, pussede opptrinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i 1.etg med skiferfliser i 30x60 format og med gulvvarme.
Gulvene har gulvvarme av matter med avrettingsmasse og skiferfliser.
Gulv i utleiedel med fliser og gulvvarme.
Gulv i gang og trimrom/bod er med malt betong.
Gulv i gang og soverom 1 med skiferfliser.
Laminatgulv i soverom 2, alkove og garderobe.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vegger av malte plater og malte trepaneler
Himlinger med malt plate og malt trepanel. Høyde i stue er 2,33 m og høyde i soverom 1 er 2,25 m.
Downlights i falske bjelker i stue og kjøkken, i kasse langs vegg i entré og i trehimling i vindfanget.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

I kjeller er det malte betongvegger og malte plater. Utleiedel har malte plater.
Himlinger i utleiedel er av malte plater, malt trepanel i kjellerrom.
Høyde i kjeller er 1,98 m og det er målt 2,25 m i utleiedel.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Trebjelkelag i 1.etg, Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 20 mm og i kjøkkenet er det målt 12 mm.
Trebjelkelag i 2.etg, Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat i gang er 10mm og i soverom-1 er det målt 26 mm.
Det er betonggulv i kjeller og utleiedel. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 11 i stue/kjøkken i utleiedel og 20 mm i trimrom/bod.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Pipe fra byggeåret i tegl, over tak er pipen revet og murt på nytt med teglstein.
Innvendig murt peis med innsats i stue/spisestue, pipe og brannvegger er murt i tegl. Feieluke i kjeller.

Eier sier brann- og feiervesenet inspiserte pipen for ca 5 år siden uten merknader.
Det er målt etter fukt i tresvill i utforete vegger uten utslag for fukt.

Det er gjort fuktsøk på åpne betong vegger og gulv med utslag for fukt i betonggulvet og på betongvegg som vender mot overliggende inngangsparti.

Malt trapp med beisede trinn. Rekkverk med stående spiler, høyde 73 cm.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

fuktkrevende insekter i boligen.
Det var i 2012 observert mus inne i boligen, åpninger ble tettet og det har ikke vært noe problem siden da i følge egenerklæringen.
I følge eier har det tidligere vært observert sølvkre på badet og i kjeller, etter tiltak har dette ikke vært observert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad - utleiedel
Bad er bygget i 2022 i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med hvite liggende fliser.
Himling er malt.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 4 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er ingen terskel døren i rommet og det er to trinn ned til resten av hybelrommene.
Plastsluk i dusjnisje. Det er en rist på sump for drensvann hvor lekkasjevann kan renne ned.
Ukjent type membran.
Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under. Speil på vegg med lysarmatur øverst. Gulvstående toalett , dusjdør av glass oppå sokkel som adskiller dusjsonen fra resten av badet og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte på vegg.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet er oppusset i 2013. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Vaskerom i kjeller med malt betonggulv. I følge eier er det smøremembran på gulvet, vegger har ingen form for membransjikt.

Malt himling av plater. Malte vegger av plater som går helt ned til betonggulvet.
Støpt betonggulv med maling og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er ikke terskel i dør ut til trimrom/bod. Rommet har ingen varmekilde unntatt varme fra bereder.
Gulvet har i følge eier smøremembran fra 2020, vegger har ikke membransjikt.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin i nisje, det er plassert varmtvannsbereder i nisje, gulvstående toalett og det er en benk langs yttervegg med vaskekum med ettgreps kran

Elektrisk vifte på vegg.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Våtrom › 2. etasje › Bad 2.etg
Bad i 2. etg ble laget fra 2013, utført av TTvvsengineering AS.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Eier skriver i egenerklæring at de har dokumentasjon.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med liggende hvite fliser, i dusjsonen er det 5x5 mørke fliser. Himling er malt og med innfelte downlights, noe skråhimling.
Støpt gulv med varmekabel, 30x30 fliser og det er målt ca 21 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført, terskel er ca 15 mm høy.
Dusjsonen har kulestein som er fuget imellom, det er noe vanskelig å måle fallet eksakt.
Plastsluket er plassert i dusjsonen, det er synlig mansjett i sluket for smøremembran.
Badet har servant med ettgreps kran, skap under. Speil på vegg med lyslist over, sideskap på hver side. Vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjdører av glass og boblebadekar (ikke funksjonstestet).
Det er ikke drenshull under vegghengt toalett, men det er føler for vannstoppesystem inne i kassen med skjult sisterne.

Elektrisk vifte i himling.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkken med profilerte fronter av finért kirsebær, vitrinedører med glass, granitt benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.
Egen teglsteins-murt øy med flislagt benkeplate og hvor platetopp er plassert med ventilator over.

Gulv av skiferfliser, malte vegger og malt himling, det er downlights i taket rundt ventilatoren..

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Det er lagt klart ekstra strøm til større stekeovn.

Ventilator type Røroshetta, ventilatoren går hele tiden på lav fart. Avtrekk ut av huset.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken - utleiedel

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med profilerte hvite fronter med enkelte glass vitrineskap oppe, laminat benkeplate med nedfelt rund stålkum med ettgreps kjøkkenkran. Frittstående hvitevarer med lav kjøl/frys under benk og komfyr. Stikkontakt på vegg over benk, samt ledlys under overskap.

Gulv av fliser, malte vegger og malt himling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør i kobber med stoppekran i kjeller. Tilførsler i kobber frem til fordelerskap for rør i rør vannledninger. Det er skap for rør i rør plast vannledninger i badet i 2.etg og i badet i utleiedel.
Det er nettopp montert waterguard på vanninntaket i kjeller, det er følere i kjøkkenbenk i utleiedel, i kjøkkenbenk i 1.etg og i sisternekasse i badet i 2.etg.
Eier har satt varmekabel på vannrør fra kjeller til bad i 2.etg, den kan tilkobles ved ekstrem kulde ved behov.

Avløp som ble lagt inn i 2013 da huset ble renovert.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Elektriske vifter i badene. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Oso varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 1998 og er plassert i vaskerommet.
Varmtvannstank er plassert i kjøkkenbenk i utleiedel, ca 120 liter.

Sikringsskap er plassert i trimrom/bod i kjeller med underfordeling til utleiedel i kjøkkenet det med egen seriemåler.
Anlegget ble totalrenovert i 2011 av Oslo Elektroservice AS, eier er selv elektro-installatør.
Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter, varme i de fleste av gulvene, Waterguard montert. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.
Eier har samsvarserklæring som er fremlagt. Det ble for 3 år siden foretatt kontroll av det elektriske anlegget av Elvia uten merknader, eier har protokoll fra denne.

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på vegg ved nedgang til utleiedel. Deksel er bygget rundt utedelen. Installert i 2016 i følge eier av firmaet VPEnergy.

Det er montert en lokalt plassert balansert ventilasjonsvifte i yttervegg i utleiedel. Type Aerway og er plassert ved inngangsdør i utleiedel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Eier har gravd opp og drenert rundt huset i 2012. Det er lagt ny drensledning, det er isolert med 5 cm XPS under bakken mot kjellervegger og lagt på grunnmursplast rundt huset. Det er synlig platon med klemlist rundt støttemur til inngang til utleiedel.

Drensledninger er ført til steinfylling under den nærmeste tomannsboligen.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Under inngangspartiet/entré hvor det er gulv på grunn er det gravd rundt inngangspartiet, det er i dette partiet ikke grunnmurspapp mot den underliggende kjellerveggen.

I utleiedel er gulvet pigget opp og gravd ned ca 25 cm med egen drensledning rundt dette området som renner til en drenskum som er plassert i badet. Det er grunnvannspumpe med nivåføler plassert i drenskum som pumper vannet opp og inn på drensledninger rundt huset ved behov, montert av TTvvsengineering AS. I følge eier ble drenspumpe byttet i 2018 og har fungert uten problemer etter dette.
I bunnen av trapp ned til utleidel er det drensrister/Akodrain.

Eiendommen ligger på relativt flat tomt, det faller ned mot tomannsbolig på nedsiden.
Eier har funnet fjell under huset ved nedgraving av kjeller under utleiedel og det er synlig fjell på oversiden av huset. Det er også fjell under tomannsbolig på nedsiden av huset mot øst.

Det er ukjent sålefundament under grunnmur av støpte betongvegger.

Det er støttemur av lettklinkerblokker rundt trapp og inngangsparti til utleiedel. Rekkverk av tre på toppen av muren.

Plast avløps- og vannledninger, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget.

Det ligger en overvannsledning på 40 cm under bakken ved garasjen som er en bekkelukking.

Tomten er pent opparbeidet rundt huset, gruset gårdsplass, gressplener, trær, busker og bed. Det er støpt støttemur mot Lahaugveien med gjerde oppå.

Det er felles tomt i sameiet, Det er ikke laget en sameieavtale som regulerer bruken av tomten, men tomten til dette huset er gjerdet inn mot nabo på nedsiden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger. Det er etablert en utleiedel i kjeller med egen inngang samt også dør inn til resten av huset, i følge eier er denne ikke byggemeldt og godkjent i kommunen.
Det er ikke fremlagt brukstillatelser eller ferdigattest for huset.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

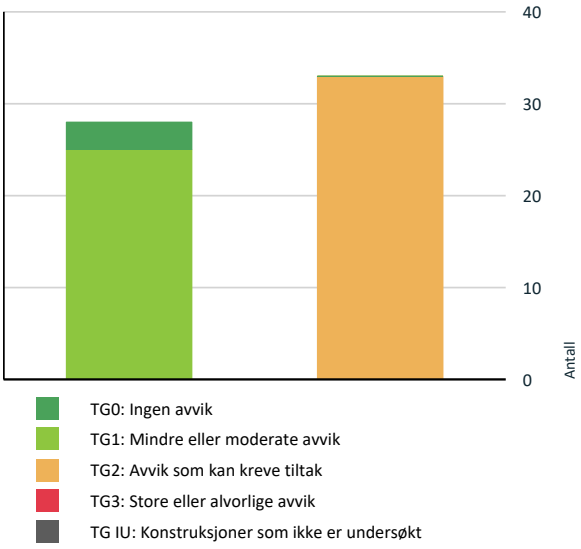
Det er ikke fremlagt tegninger, eier har satt opp garasje uten melding til kommunen, garasjen er under 50 m2 og kan settes opp uten byggemelding.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese nøye gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det skal meldes tilbake til takstingeniør om rapporten er godkjent.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det bør legges frem dokumentasjon på folie som er benyttet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det bør gjøres nærmere undersøkelser på loftet hvor man kommer opp på selve loftet for vurdering.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Tømmerkonstruksjon fra byggeåret, kan ikke inspiseres og gis Tg2 på alder.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. I de øverste vinduene på kjøkkenet.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Det er råte nederst på noen bord i rekkverket samt i noen terrassebord.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, dagens krav er 1,0 m.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper i trappen, det er vegg på begge sider.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger i kjeller og utleiedel Gå til side
Det er noe bruksslitasje på overflater, umalte sparkelflekker, hull etter tidligere innredninger.

Innvendig > Etasjeskiller av tre i 2.etg Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i det sørøstlige hjørnet av soverom 1.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utslag for fukt i betongmur som vender ut mot overliggende inngangsparti.
Det er utslag for fukt i betonggulvet, dette er en betongkonstruksjon fra en periode det ikke ble benyttet fuktsperre.

Innvendig > Innvendige trapper 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.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er observert fuktkrevende insekter.I følge eier har det tidligere vært observert sølvkre på badet og i kjeller, etter tiltak har dette ikke vært observert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det mangler ventiler i yttervegger i oppholdsrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler fuktsikring på kjellervegg under inngangspartiet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist enkelte mindre sprekker i muren. Rekkverk er 96 cm høyt målt fra bakkenivå. Forskriftene krever høyde 100 cm.
Det flasser i maling på støttemur enkelte steder. Eier har boret ned rekkverksfester i topp av mur og dette har ført til fukt i muren. Det er ikke et toppbeslag for beskyttelse av muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Eier har dokumentert at det er fjell under huset, synlig fjell på oversiden og nabohus mot øst ligger på fjell.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - utleiedel > Overflater og innredning Gå til side

Det mangler endelist på endekant av benkeplaten.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - utleiedel > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er misfarging av fuger i dusjsonen

Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Overflater gulv Gå til side

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Det er en rist på gulvet som fører ned til sump for kum med drensvann.

Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Toalettsetet er ødelagt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er ikke lagt frem dokumentasjon for membran på vegger. Platene går helt ned til betonggulvet, dette er en dårlig løsning med hensyn til fukt på platene.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2.etg > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2.etg > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprukket flis over toalettet.
Det mangler fugemasse i en av fugene.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2.etg > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke 1:100 fall på gulvet mot sluket. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. I dusjsonen er fallet tilfredsstillende.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Kant nederst på dusjbuen er fuget til gulvet.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2.etg > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Dører på skap under vask må justeres.
Temperaturregulatoren til badekaret er defekt, innsugsrist er løs.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, dagens krav er 1,0 m. Gå til side

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Eier har dokumentert at det er fjell under huset, synlig fjell på oversiden og nabohus mot øst ligger på fjell.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeår oppgitt av eier. I følge eier er huset opprinnelig fra 1917, men det ble bygget kjeller under huset i 1950.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Bad i 2.etg, ferdigstilt i 2013/14 i følge eier
2022	Modernisering	Nytt bad i utleiedel, nytt hybelkjøkken
2012	Modernisering	Utvendig oppgradering med nytt tak og fasader med nye vinduer, blikkenslagerarbeider (taket lagt om i 2020)
2026	Modernisering	Installert waterguard og komfyrvakt i begge kjøkken
2014	Modernisering	Garasje bygget i perioden mellom 2014 og 2026, det samme med terrasse i 1.etg
2012	Modernisering	Drenert rundt huset
2016	Modernisering	Installert varmepumpe
2014	Modernisering	Eier fikk murt ny peis i 1.etg, pipa ble renovert og murt opp på nytt over tak.
2011	Modernisering	Elektriske anlegg oppgradert
2013	Modernisering	Innvendig oppussing av overflater

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein av tegl type Harmonie i følge eier på sløyfer og lekter. Taket ble lagt om for ca 5 år siden i følge eier, det ble da lagt ny folietekking (ikke dokumentert type folie), nye sløyfer og lekter, ny tegl-takstein.
Takvinkel på taket over inngangsparti er i grensen for hva som kan tekkes med takstein.

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

Det er et lite plexi-glasstak over inngang til hybel i kjeller og over terrassedøren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det bør legges frem dokumentasjon på folie som er benyttet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilken type folie som er benyttet.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen og materialvalg, noe som kan medføre risiko for at folien ikke har tilstrekkelig kvalitet eller egnethet, og at det kan oppstå skjulte feil eller fremtidige skader på takkonstruksjonen.



Tak



Tak

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av sink i følge eier.
Det er montert varmekabel i nedløp og takrenner med egen bryter for av/på i vaskerommet i kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kaldt loft, tilkomst via trappestige for å se inn gjennom takluke. Det er ikke gangbart gulv på loftet og ikke mulig å komme opp der på befaringen.

Sperrekonstruksjoner med åser og plank som undertak, ut fra bilder ser det ut til å være luftet mellom isolasjon og taktro.
Det er utført fuktmålinger i sperrer og takplank uten utslag for fukt. Det er merker etter tidligere fukt på bordtaket.

Vurdering av avvik:

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser på loftet hvor man kommer opp på selve loftet for vurdering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av loftet med fysisk tilkomst for å vurdere tilstanden nærmere, spesielt med tanke på tidligere fuktmerker.
Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle skjulte skader eller pågående fuktproblemer ikke oppdages, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen over tid.



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av opprinnelig tømmer.
Eier har strippet tømmervegger innvendig og utvendig. Det er etterisolert utvendig med ny stående kledning i 2012/13. Innvendig kledd med plater.

Det er sinkbeslag over og under vinduer, profilerte omramminger, profil på utstikkende takbjelker, ingen gesimskasse, men malt undertak.

Vurdering av avvik:

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

• Tømmerkonstruksjon fra byggeåret, kan ikke inspiseres og gis Tg2 på alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

• Tømmerkonstruksjonen er fra byggeåret og kan ikke inspiseres på grunn av innvendig og utvendig kledning. Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonen som følge av alder, da dette kan medføre redusert bæreevne eller behov for fremtidige utbedringer. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Krysspostvinduer. Trevinduer med tolags glass, sideveis utadslående vinduer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. I de øverste vinduene på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i vinduskonstruksjonen. Dette vil også bedre inneklimaet og opprettholde vinduenes funksjon.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Vinduer

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i 1.etg med profilert utside og glass i øvre del, utadslående.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



Inngangsdør



Inngangsdør til hybel i kjeller

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



terrassedør

TG 1 Ytterdører - kjeller

Beskrivelse

Inngangsdør i kjeller med profilert utside og glass i øvre del, utadslående.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra spisestua.
Bygget i trematerialer, trebjelker understøttet på betongsøyler, terrassebord som gulv. Liten trapp i tre ned til terrenget.
Rekkverk i tre med høyde 0,88 m, stående bord med buet håndløper på toppen. Dekkbord på bjelkelag under rekkverket.
Høyere levegg mot Lahaugmoveien.

Det er lys på vegg, stikkontakt, elektrisk markise med fjernkontroll og vannuttak på terrassen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er råte nederst på noen bord i rekkverket samt i noen terrassebord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, dagens krav er 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Skadede og råteskadde bord i rekkverk og terrasse bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, det er lav høyde ned til plenen ca 50 cm.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



terrasse



terrasse



terrasse



terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med bruddskifer som er fuget i trinnene, pussede opptrinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper i trappen, det er vegg på begge sider.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på minst én side av trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.



utvendig trapp



utvendig trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv i 1.etg

Beskrivelse

Gulv i 1.etg med skiferfliser i 30x60 format og med gulvvarme. Gulvene har gulvvarme av matter med avrettingsmasse og skiferfliser.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

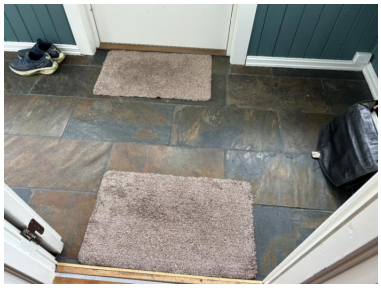
Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



overflater på gulv i 1.etg



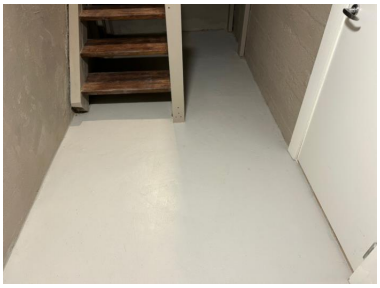
overflater på gulv i 1.etg

TG 1 Overflater - gulv i kjeller og utleiedel

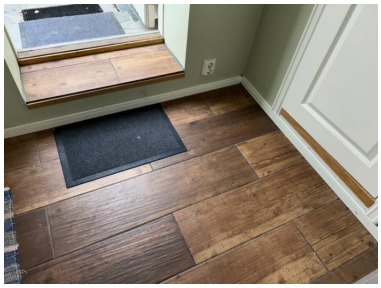
Beskrivelse

Gulv i utleiedel med fliser og gulvvarme.
Gulv i gang og trimrom/bod er med malt betong.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



overflater på gulv i kjeller



overflater på gulv i utleiedel

TG 1 Overflater - gulv i 2.etg

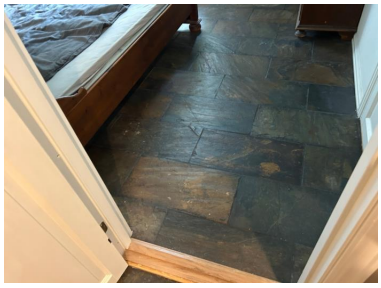
Beskrivelse

Gulv i gang og soverom 1 med skiferfliser.
Laminatgulv i soverom 2, alkove og garderobe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



overflater på gulv



overflater på gulv

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger i 1. og 2.etg

Beskrivelse

Vegger av malte plater og malte trepaneler
Himlinger med malt plate og malt trepanel. Høyde i stue er 2,33 m og høyde i soverom 1 er 2,25 m.
Downlights i falske bjelker i stue og kjøkken, i kasse langs vegg i entré og i trehimling i vindfanget.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Oveflater vegger og himlinger



Oveflater vegger og himlinger



Oveflater vegger og himlinger

TG 2 Overflater - vegger og himlinger i kjeller og utleiedel

Beskrivelse

I kjeller er det malte betongvegger og malte plater. Utleiedel har malte plater.
Himlinger i utleiedel er av malte plater, malt trepanel i kjellerrom. Høyde i kjeller er 1,98 m og det er målt 2,25 m i utleiedel.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er noe bruksslitasje på overflater, umalte sparkelflekker, hull etter tidligere innredninger.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres ved oppussing for å utbedre bruksslitasje, umalte sparkelflekker og hull etter tidligere innredninger.
Dersom dette ikke utbedres, kan det gi et mindre pent estetisk inntrykk og redusere overflatenes levetid.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



overflater i kjeller



overflater i kjeller



overflater i kjeller

TG 1 Etasjeskiller av tre i 1.etg

Beskrivelse

Trebjelkelag i 1.etg, Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 20 mm og i kjøkkenet er det målt 12 mm.

TG 2 Etasjeskiller av tre i 2.etg

Beskrivelse

Trebjelkelag i 2.etg, Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat i gang er 10mm og i soverom-1 er det målt 26 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i det sørøstlige hjørnet av soverom 1.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen av slike avvik er risiko for snublefaret brukskomfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og vurdere nødvendige tiltak.

TG 1 Gulv på grunn i kjeller.

Beskrivelse

Det er betonggulv i kjeller og utleiedel. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 11 i stue/kjøkken i utleiedel og 20 mm i trimrom/bod.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe fra byggeåret i tegl, over tak er pipen revet og murt på nytt med teglstein.

Innvendig murt peis med innsats i stue/spisestue, pipe og brannvegger er murt i tegl. Feieluke i kjeller.

Eier sier brann- og feiervesenet inspiserte pipen for ca 5 år siden uten merknader.

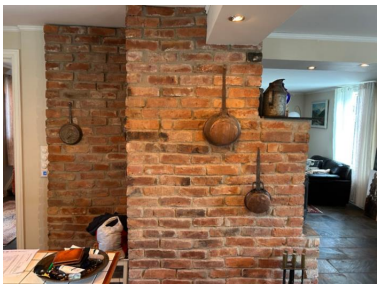
Vurdering av avvik:
• Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av skorsteinen for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da forventet levetid er overskredet. Protokoll fra feiervesenet bør fremskaffes.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for sprekkdannelser, lekkasjer eller brannfare.
Konferer med brann- og feiervesenet angående tilstand på pipene og når det sist var kontroll.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.


pipe og ildsteder


pipe og ildsteder

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er målt etter fukt i tresvill i utforete vegger uten utslag for fukt.

Det er gjort fuktsøk på åpne betong vegger og gulv med utslag for fukt i betonggulvet og på betongvegg som vender mot overliggende inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utslag for fukt i betongmur som vender ut mot overliggende inngangsparti.

• Det er utslag for fukt i betonggulvet, dette er en betongkonstruksjon fra en periode det ikke ble benyttet fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

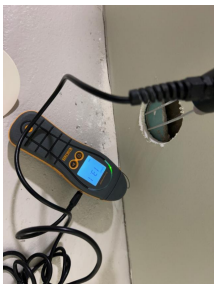
Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

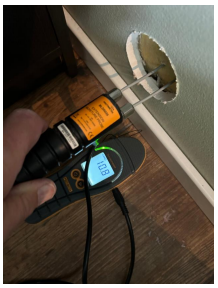
Tilstandsrapport

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering og utvendig fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

• Gulvene og veggene er støpt på en tid da man ikke benyttet fuktsperre i konstruksjonen, det er ikke uvanlig med enkelte fuktutslag i slike konstruksjoner. Hold øye med situasjonen og gjør tiltak hvis det blir synlig vann eller fukt med saltutslag.



Fuktsøk i vegger i vaskerom



Fuktsøk i vegger i hybel



Fuktsøk i betonggulv

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med beisede trinn. Rekkverk med stående spiler, høyde 73 cm.

Vurdering av avvik:

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

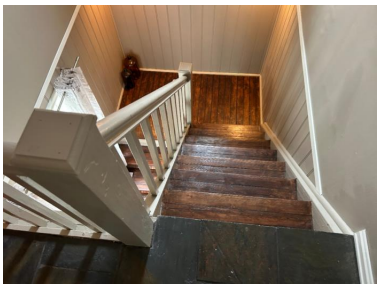
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

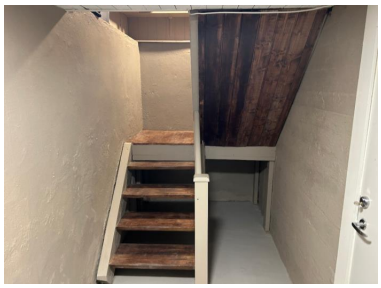
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det er ikke krav til å montere håndløper, men det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapper



Trapper

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Pressede fyllingsdører med tre speil.

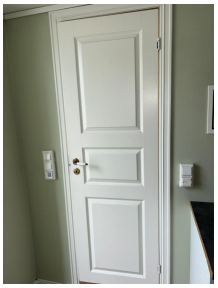
Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan medføre at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på beslag og overflater.



innerdør

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Det var i 2012 observert mus inne i boligen, åpninger ble tettet og det har ikke vært noe problem siden da i følge egenerklæringen.
I følge eier har det tidligere vært observert sølvkre på badet og i kjeller, etter tiltak har dette ikke vært observert.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.I følge eier har det tidligere vært observert sølvkre på badet og i kjeller, etter tiltak har dette ikke vært observert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll for å sikre at fuktkrevende insekter ikke kommer tilbake, samt sørge for god ventilasjon og fuktkontroll i utsatte områder som bad og kjeller.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skade på bygningsdeler og ubehag for beboere dersom insektene etablerer seg på nytt.

VÅTROM

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Bad er bygget i 2022 i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Badet er bygget nytt i 2022

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 - UTLEIEDEL

TG 2 Overflater, vegger og himling

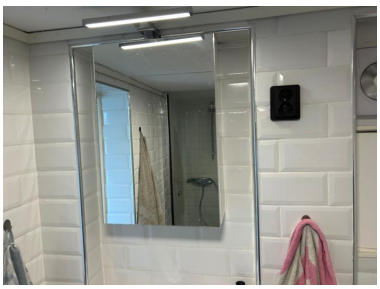
Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med hvite liggende fliser. Himling er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er misfarging av fuger i dusjsonen

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å rengjøre og eventuelt fornye fugene i dusjsonen for å hindre videre misfarging og redusere risiko for sopp- og muggdannelse, som kan påvirke inneklimaet og føre til skader på konstruksjonen over tid.



vegger og himling

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 4 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er ingen terskel døren i rommet og det er to trinn ned til resten av hybelrommene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Det er en rist på gulvet som fører ned til sump for kum med drensvann.

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

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre vannansamling på gulvet.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og fuktskader over tid.

Det bør etableres en forhøyet terskel i døråpningen som kan hindre lekkasjevann i å renne ut av badet.

• Fysiske hindringer som forhindrer avrenning til sluk bør fjernes, slik at lekkasjevann ledes korrekt til sluk.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Bad gulv i utleiedel



Bad gulv i utleiedel

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje. Det er en rist på sump for drensvann hvor lekkasjevann kan renne ned.
Ukjent type membran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan føre til økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



sluk i dusjen



rist til sump



rist til sump

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under. Speil på vegg med lysarmatur øverst. Gulvstående toalett , dusjdør av glass oppå sokkel som adskiller dusjsonen fra resten av badet og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettsetet er ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Toalettsetet bør byttes for å sikre funksjonalitet og brukskomfort. Dersom det ikke utbedres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på toalettet.


Sanitærutstyr og innredning


Sanitærutstyr og innredning


Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier


Ventilasjon, elektrisk vifte vegg

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

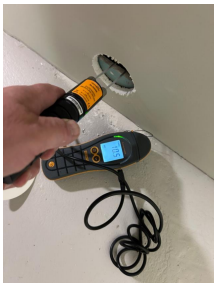
KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.



Hulltaging og fuktsøk

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppusset i 2026. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med malt betonggulv. I følge eier er det smøremembran på gulvet, vegger har ingen form for membransjikt.

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 > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt himling av plater og malte vegger av plater som går helt ned til betonggulvet. Det er ikke membransjikt på vegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke lagt frem dokumentasjon for membran på vegger. Platene går helt ned til betonggulvet, dette er en dårlig løsning med hensyn til fukt på platene.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran på vegger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at membran kan være mangelfull eller ikke tilstrekkelig, og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak veggene.



vegger og himling

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Støpt betonggulv med maling og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er ikke terskel i dør ut til trimrom/bod. Rommet har ingen varmekilde unntatt varme fra bereder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Gulvet har i følge eier smøremembran fra 2020, vegger har ikke membransjikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av overgangen mellom sluk og tettesjikt/membran av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.



Sluk, membran og tettesjikt.



Sluk, membran og tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin i nisje, det er plassert varmtvannsbereder i nisje, gulvstående toalett og det er en benk langs yttervegg med vaskekum med ettgreps kran

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

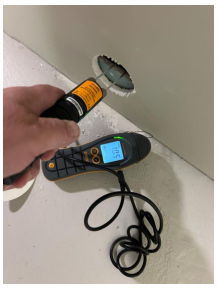
KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.



Hulltaging og fuktsøk

2. ETASJE > BAD 2.ETG

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg ble laget fra 2013, utført av TTvvsengineering AS.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Eier skriver i egenerklæring at de har dokumentasjon.

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.

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med liggende hvite fliser, i dusjsonen er det 5x5 mørke fliser. Himling er malt og med innfelte downlights, noe skråhimling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprukket flis over toalettet.

• Det mangler fugemasse i en av fugene.

Konsekvens/tiltak

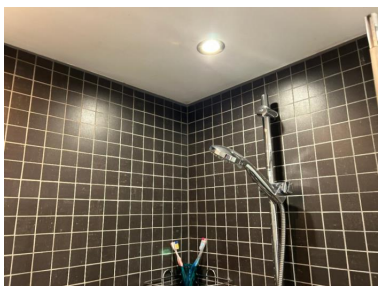
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Det bør skiftes ut sprukne fliser for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.
Sprekker i fliser kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon dersom vann trenger inn.

• Det bør påføres fugemasse i den aktuelle fugen for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.



vegger og himling



vegger og himling

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel, 30x30 fliser og det er målt ca 21 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført, terskel er ca 15 mm høy.
Dusjsonen har kulestein som er fuget imellom, det er noe vanskelig å måle fallet eksakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

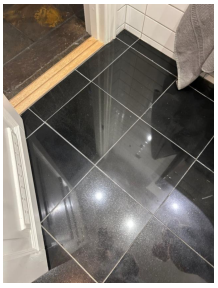
Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

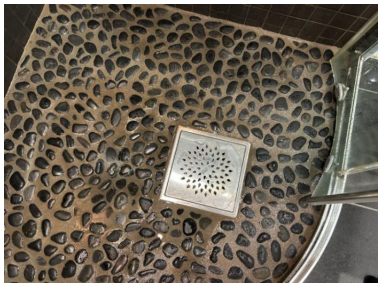
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke 1:100 fall på gulvet mot sluket. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. I dusjsonen er fallet tilfredsstillende.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Kant nederst på dusjbuen er fuget til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen ved manglende fall er økt risiko for at vann ved lekkasje eller søl ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.



Bad gulv



Bad gulv

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluket er plassert i dusjsonen, det er synlig mansjett i sluket for smøremembran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har servant med ettgreps kran, skap under. Speil på vegg med lyslist over, sideskap på hver side. Vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjdører av glass og boblebadekar (ikke funksjonstestet).
Det er ikke drenshull under vegghengt toalett, men det er føler for vannstoppesystem inne i kassen med skjult sisterne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Dører på skap under vask må justeres. Temperaturregulatoren til badekaret er defekt, innsugsrist er løs.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dører på skap under vask bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje.

Temperaturregulatoren til badekaret bør repareres eller byttes ut for å sikre trygg og korrekt bruk av badekaret.

Innsugsristen bør festes for å unngå skade eller funksjonssvikt på boblebadekaret.

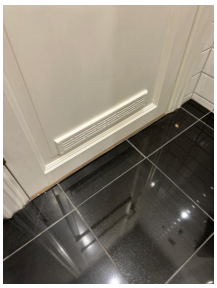
2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring


Ventilasjon

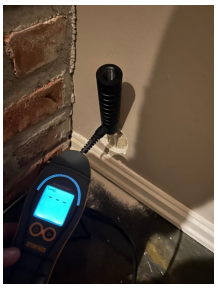

Ventilasjon

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.


Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

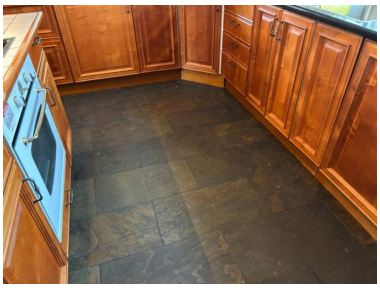
Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter av finért kirsebær, vitrinedører med glass, granitt benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.
Egen teglsteins-murt øy med flislagt benkeplate og hvor platetopp er plassert med ventilator over.

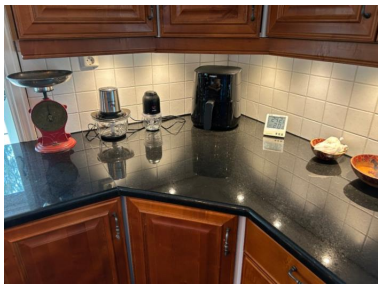
Gulv av skiferfliser, malte vegger og malt himling, det er downlights i taket rundt ventilatoren..

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Det er lagt klart ekstra strøm til større stekeovn.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



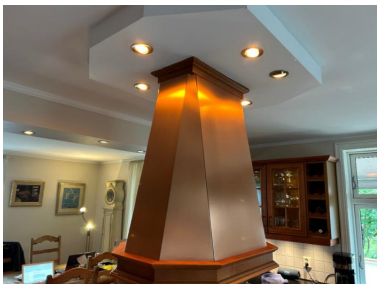
Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator type Røroshetta, ventilatoren går hele tiden på lav fart. Avtrekk ut av huset.



Kjøkkenvifte



Kjøkkenvifte

KJELLER > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte hvite fronter med enkelte glass vitrineskap oppe, laminat benkeplate med nedfelt rund stålkum med ettgreps kjøkkenkran. Frittstående hvitevarer med lav kjøl/frys under benk og komfyr. Stikkontakt på vegg over benk, samt ledlys under overskap.

Gulv av fliser, malte vegger og malt himling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler endelist på endekant av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres endelist på endekant av benkeplaten for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker svelling eller skade på benkeplaten. Manglende endelist øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.



Kjøkken i utleiedel



Kjøkken i utleiedel

KJELLER > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima, samt mulig opphopning av matos i boligen.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

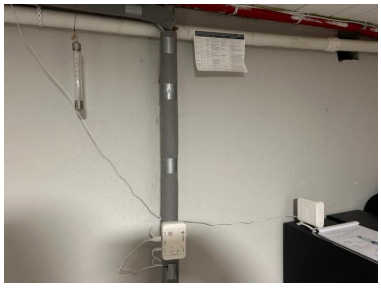
Det er vannrør i kobber med stoppekran i kjeller. Tilførsler i kobber frem til fordelerskap for rør i rør vannledninger. Det er skap for rør i rør plast vannledninger i badet i 2.etg og i badet i utleiedel.

Det er nettopp montert waterguard på vanninntaket i kjeller, det er følere i kjøkkenbenk i utleiedel, i kjøkkenbenk i 1.etg og i sisternekasse i badet i 2.etg.

Eier har satt varmekabel på vannrør fra kjeller til bad i 2.etg, den kan tilkobles ved ekstrem kulde ved behov.



Vannledninger



Vannledninger



Vannledninger i skap i bad utleiedel i kjeller



Vannledninger, skap i bad i 2.etg

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp som ble lagt inn i 2013 da huset ble renovert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Elektriske vifter i badene. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det mangler ventiler i yttervegger i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Oso varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.



Varmtvannsbereder

TG 1 Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk i utleiedel

Beskrivelse
Varmtvannstank er plassert i kjøkkenbenk i utleiedel, ca 120 liter.

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


varmtvannsbereder utedel

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap er plassert i trimrom/bod i kjeller med underfordeling til utleiedel i kjøkkenet det med egen seriemåler.
Anlegget ble totalrenovert i 2011 av Oslo Elektroservice AS, eier er selv elektro-installatør.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter, varme i de fleste av gulvene, Waterguard montert. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Eier har samsvarserklæring som er fremlagt. Det ble for 3 år siden foretatt kontroll av det elektriske anlegget av Elvia uten merknader, eier har protokoll fra denne.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på vegg ved nedgang til utleiedel. Deksel er bygget rundt utedelen. Installert i 2016 i følge eier av firmaet VPEnergy.



Varmepumpe luft til luft



Varmepumpe luft til luft

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Lokalt balansert ventilasjonsanlegg

Beskrivelse

Det er montert en lokalt plassert balansert ventilasjonsvifte i yttervegg i utleiedel. Type Aerway og er plassert ved inngangsdør i utleiedel.



lokalt balansert ventilasjon

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier har gravd opp og drenert rundt huset i 2012. Det er lagt ny drensledning, det er isolert med 5 cm XPS under bakken mot kjellervegger og lagt på grunnmursplast rundt huset. Det er synlig platon med klemlist rundt støttemur til inngang til utleiedel.
Drensledninger er ført til steinfylling under den nærmeste tomannsboligen.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.
Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Under inngangspartiet/entré hvor det er gulv på grunn er det gravd rundt inngangspartiet, det er i dette partiet ikke grunnmurspapp mot den underliggende kjellerveggen.

I utleiedel er gulvet pigget opp og gravd ned ca 25 cm med egen drensledning rundt dette området som renner til en drenskum som er plassert i badet. Det er grunnvannspumpe med nivåføler plassert i drenskum som pumper vannet opp og inn på drensledninger rundt huset ved behov, montert av TTvvsengineering AS. I følge eier ble drenspumpe byttet i 2018 og har fungert uten problemer etter dette.

I bunnen av trapp ned til utleidel er det drensrister/Akodrain.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler fuktsikring på kjellervegg under inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren under inngangspartiet. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det bør etableres fuktsikring på kjellervegg under inngangspartiet for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, mugg og redusert levetid på bygningsdelen.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ukjent sålefundament under grunnmur av støpte betongvegger.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemur av lettklinkerblokker rundt trapp og inngangsparti til utleiedel. Rekkverk av tre på toppen av muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist enkelte mindre sprekker i muren.

• Rekkverk er 96 cm høyt målt fra bakkenivå. Forskriftene krever høyde 100 cm.

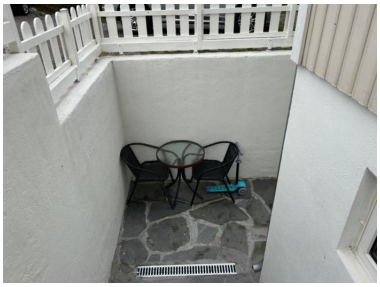
• Det flasser i maling på støttemur enkelte steder. Eier har boret ned rekkverksfester i topp av mur og dette har ført til fukt i muren. Det er ikke et toppbeslag for beskyttelse av muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker bør tettes og følges opp for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging eller forverring av muren over tid.

• Det anbefales å øke rekkverkshøyden til minimum 1,0 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Lavere rekkverk gir økt fare for at personer kan falle over kanten, noe som kan medføre personskade.

• Det bør monteres beslag eller annen egnet tekking på toppen av støttemuren for å hindre videre fuktinntrengning og malingsflass. Muren må vedlikeholdes i overflatebehandling.
Fukt i muren kan over tid føre til forvitring, redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.
Rekkverksfester bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre at de ikke bidrar til ytterligere fuktproblemer.



støttemur i lettklinkerblokker



støttemur i lettklinkerblokker



støttemur i lettklinkerblokker

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på relativt flat tomt, det faller ned mot tomannsbolig på nedsiden.
Eier har funnet fjell under huset ved nedgraving av kjeller under utleiedel og det er synlig fjell på oversiden av huset. Det er også fjell under tomannsbolig på nedsiden av huset mot øst.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

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

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Eier har dokumentert at det er fjell under huset, synlig fjell på oversiden og nabohus mot øst ligger på fjell.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

• Det anbefales å innhente ytterligere vurdering fra geoteknisk fagperson dersom det planlegges vesentlige terrenginngrep eller utbygging på eiendommen, for å sikre at risikoen for kvikkleireskred er tilstrekkelig vurdert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre slike vurderinger kan være økt risiko for setningsskader eller skred, til tross for dokumentert fjellgrunn under og rundt bygningen.



Terrengforhold

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

Beskrivelse

Plast avløps- og vannledninger, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget.

Det ligger en overvannsledning på 40 cm under bakken ved garasjen som er en bekkelukking.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å kartlegge tilstanden og vurdere behov for utskifting, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og plutselige skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannlekkasjer med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.

Eier sider det ligger plast utvendig vannldning frem inn i huset som er blendet, men kan tas i bruk om kobberledningen får brudd.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten er pent opparbeidet rundt huset, gruset gårdsplass, gressplener, trær, busker og bed. Det er støpt støttemur mot Lahaugveien med gjerde oppå.

Det er felles tomt i sameiet, Det er ikke laget en sameieavtale som regulerer bruken av tomten, men tomten til dette huset er gjerdet inn mot nabo på nedsiden.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Tomt



Tomt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, dagens krav er 1,0 m.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• 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.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Eier har dokumentert at det er fjell under huset, synlig fjell på oversiden og nabohus mot øst ligger på fjell.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, det er lav høyde ned til plenen ca 50 cm.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det er ikke krav til å montere håndløper, men det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

• Det anbefales å innhente ytterligere vurdering fra geoteknisk fagperson dersom det planlegges vesentlige terrenginngrep eller utbygging på eiendommen, for å sikre at risikoen for kvikkleireskred er tilstrekkelig vurdert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre slike vurderinger kan være økt risiko for setningsskader eller skred, til tross for dokumentert fjellgrunn under og rundt bygningen.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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

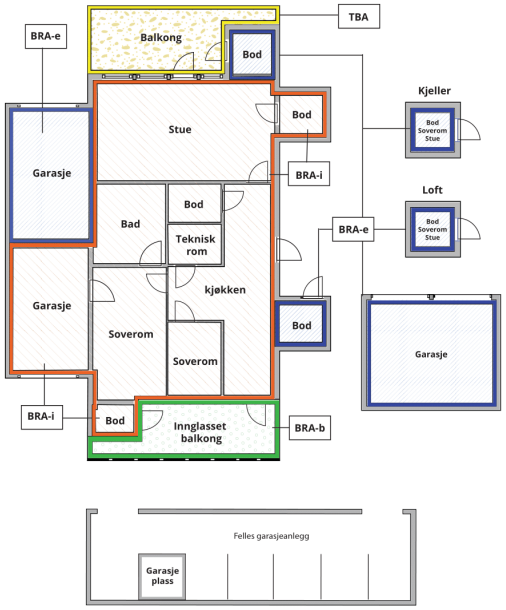
Hva er måleverdig areal?

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.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	65			65	35		65
Kjeller	55			55			55
2. etasje	54			54		5	59
SUM	**174**				**35**	**5**	**179**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, spisestue, entré, vindfang		
Kjeller	Gang, stue/kjøkken - utleiedel, bad - utleiedel, vaskerom, trimrom/bod, alkove - utleiedel		
2. etasje	Sovealkove, soverom 1, soverom 2, garderobe, gang, bad 2.etg		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger. Det er etablert en utleiedel i kjeller med egen inngang samt også dør inn til resten av huset, i følge eier er denne ikke byggemeldt og godkjent i kommunen.
Det er ikke fremlagt brukstillatelser eller ferdigattest for huset.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er etablert en utleiedel med egen inngang i kjeller, det foreligger ingen melding om bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal. Bør undersøkes med kommunen og i tilfelle omsøkes i etterkant.
Sovealkove i utleiedel er ikke godkjent for varig opphold på grunn av lysinslipp og rømningsforhold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		43		43	
SUM		**43**			

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

SUM BRA	43

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Det er ikke målbart areal i loftet over garasjen. Areal med lav høyde er her ca 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger, eier har satt opp garasje uten melding til kommunen, garasjen er under 50 m2 og kan settes opp uten byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det bør sjekkes med kommunen at garasjen er satt opp lovlig.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Hanne Lindsstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	62	13		5	2297.7 m²	Fra Seeiendom.no	Festet

Adresse
Lahaugmoveien 29E

Hjemmelshaver
Lindstrøm Hanne Christina, Fletsten Ole Anders

Kommentar
Eiendommen er seksjonert, det er 5 seksjoner og denne er seksjon nr 5.
I følge eier er det ikke opprettet en sameieavtale for tomten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolig boligområde rett ved Lahaugmoen i Lillestrøm kommune. Solrik beliggenhet. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig
kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

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

Kontakt Lillestrøm Kommune for mer informasjon om regulering og kommuneplaner.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, trær, busker og beplantning, felles festet tomt i sameiet på 2297,7 m2, det er fem seksjoner. Gruset gårdsplass foran huset.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2014

Kommentar
Fra eier, i egenerklæring står det påbegynt 2014 og ferdigstilt 2026

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark, Leca grunnmur mot veien og baksiden av garasjen, under trevegger er det 1 høyde med Lecablokk. Slisse utvendig foran portene i innkjøringen.

Yttervegger i tre med utvendig stående perlepanel som kledning. 2 stk elektriske leddporter i tre, inngangsdør på sidevegg og et vindu på bakveggen. Innvendig er vegger kledd med OSB-plater.
Betong på gulvet med noen riss, pusset Leca grunnmur utvendig, synlig grunnmurspapp, ukjent type drenering.

Stålbjelke i taket innvendig i garasjen, bjelkelag som gulv til loftet, plater på gulv og disse er tekket med foliemembran. Undersiden er kledd med gipsplater. Inngang til loftet via utvendig trapp på baksiden med egen labank-inngangsdør.
Takkonstruksjon av bjelker med knevegger. Taket er tekket med takstein. Renner og nedløp i sink/stål. Doble vindskier med blikk på toppen.

Det er innlagt strøm med eget underfordelingsskap, stikkontakter innvendig, elektrisk åpner til post, innvendig belysning og utvendig lamper på vegg. Elbillader innvendig i garasjen.
I følge eier er det lagt fram mulighet for eventuell fremtidig tilknytning av vann og avløp i bakken.

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	10.09.2026	Tegninger er ikke fremlagt/finnes ikke for huset. Tegninger av garasjen er fremlagt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		se arealplan for Lillestrøm kommune	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	Endret på dato for bad i 2.etg

For gyldighet på rapporten se forside

Lahaugmoveien 29E , 2013 SKJETTEN
Gnr 62 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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.

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












SCHOOL OF PARIS
Impressionism









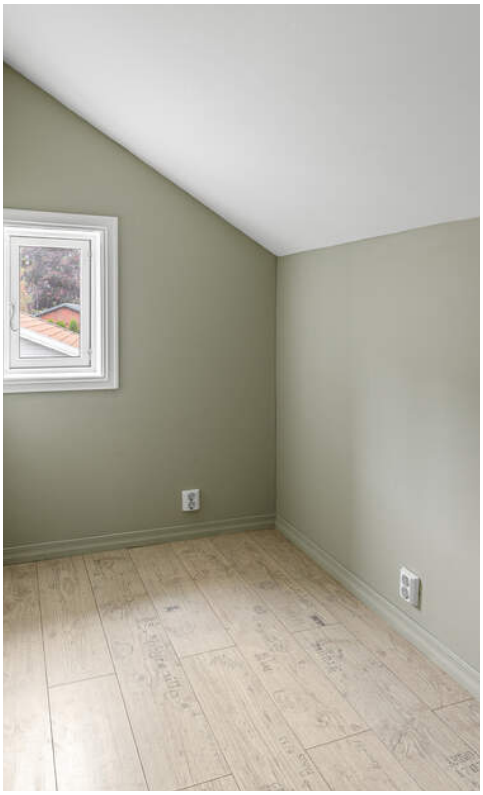

















LANO
SIEMENS







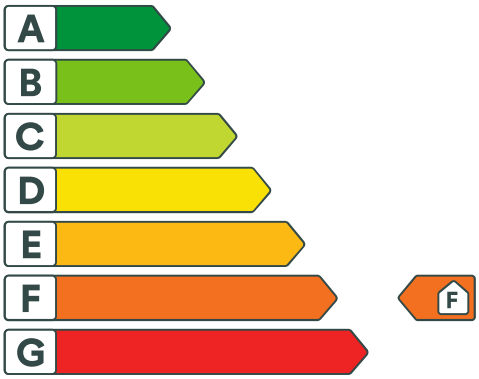
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Lahaugmoveien 29E, 2013 SKJETTEN**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364691**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150889006**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **325,30**

Vedlegg: Energiattest

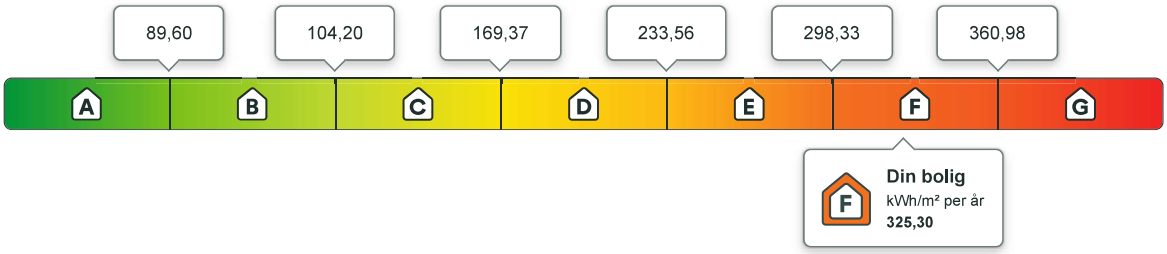
Lahaugmoveien 29E, 2013 SKJETTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
63 839,34	**366,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Lahaugmoveien 29E, 2013 SKJETTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Lahaugmoveien 29E, 2013 SKJETTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

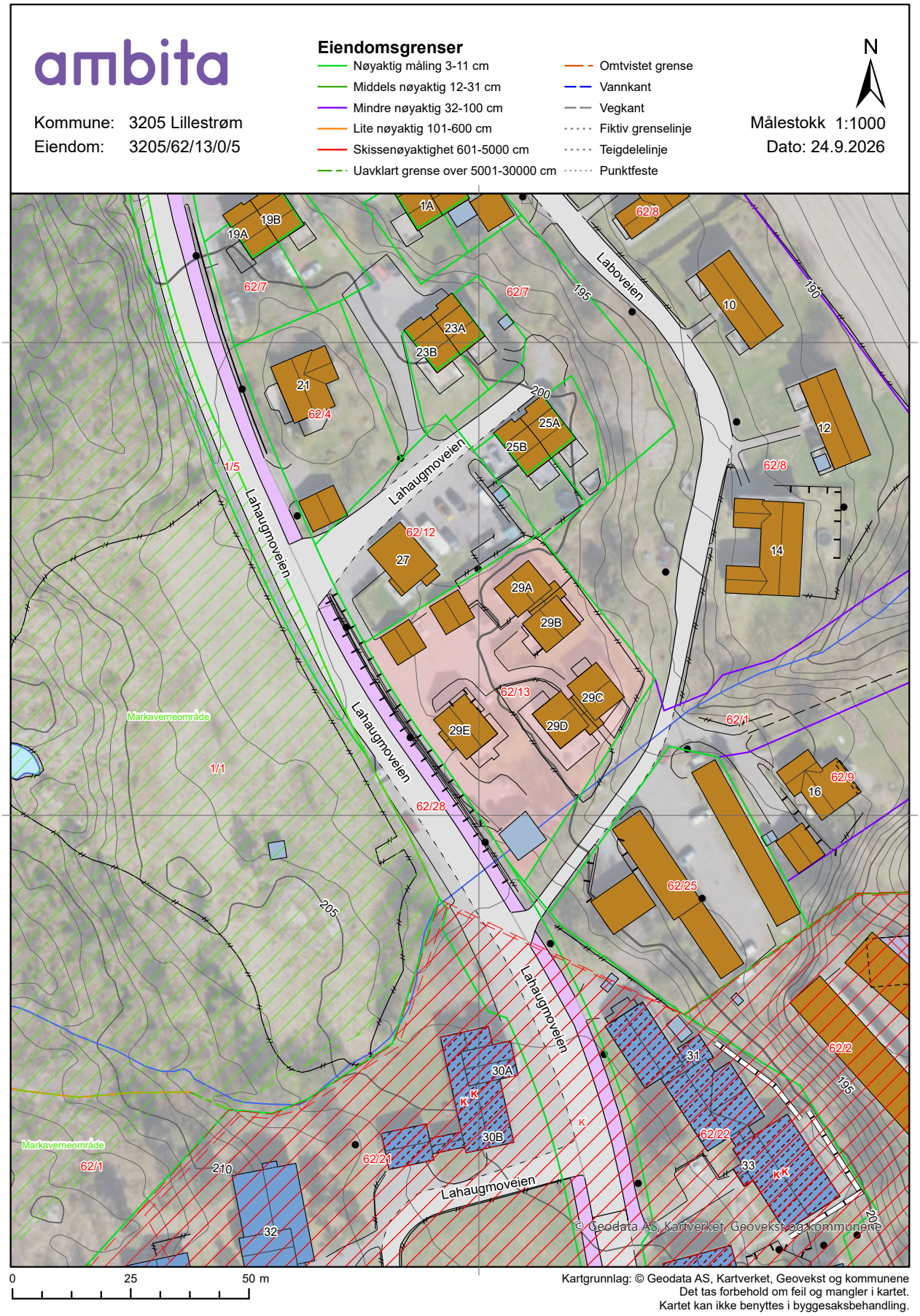
Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

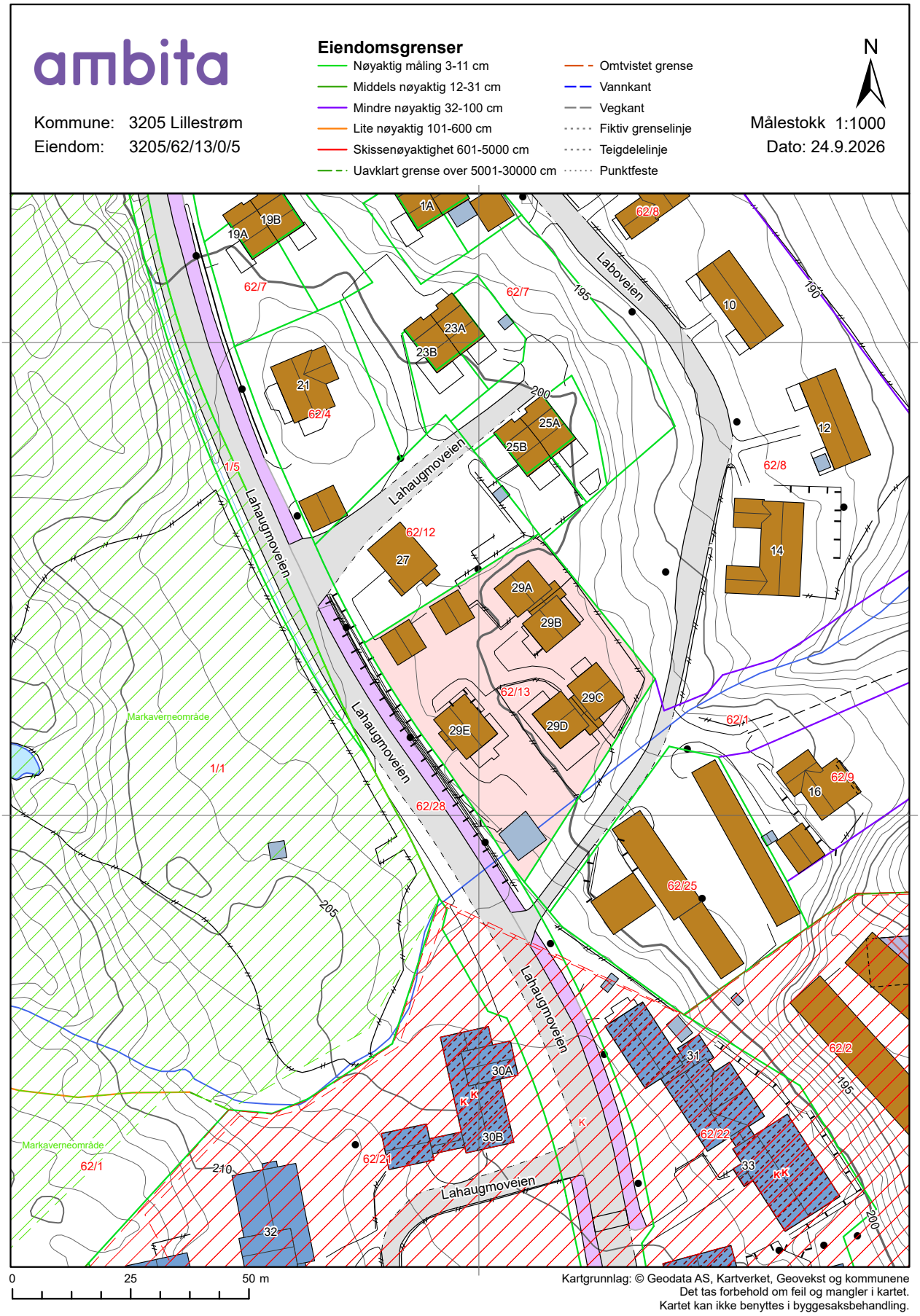
Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

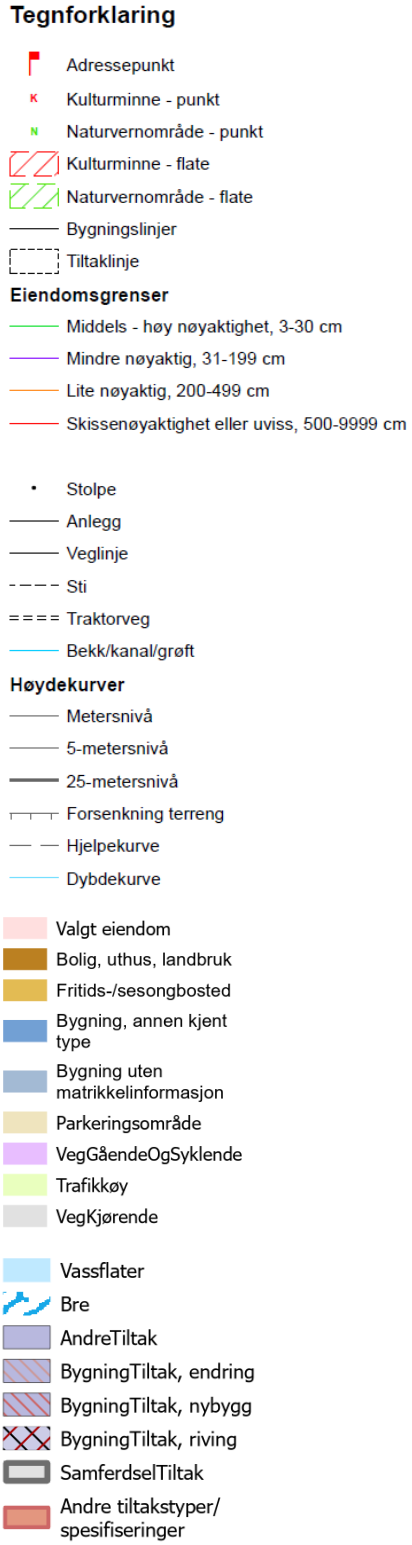
Vedlegg: Kommunalinformasjon



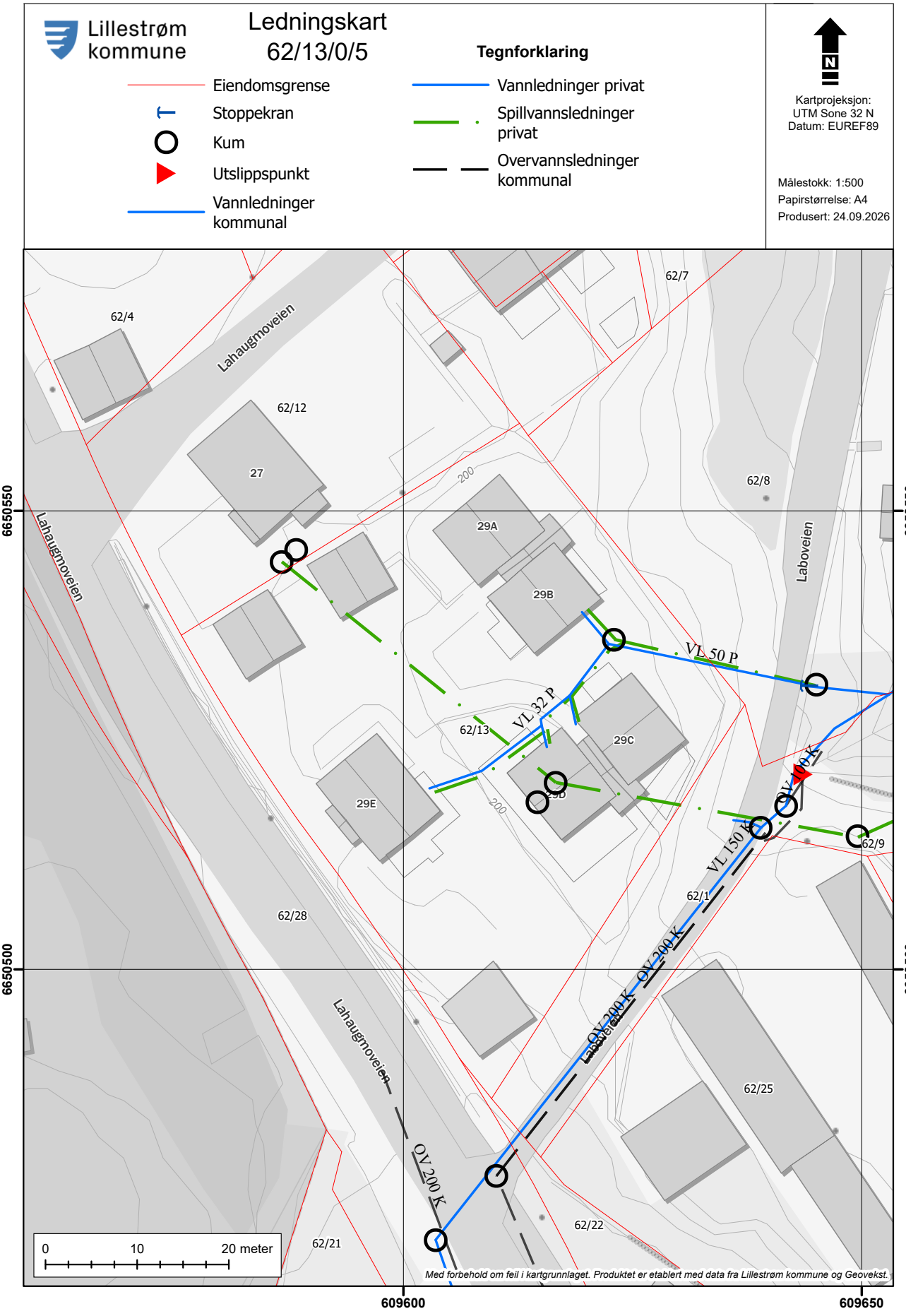
Vedlegg: Kommunalinformasjon



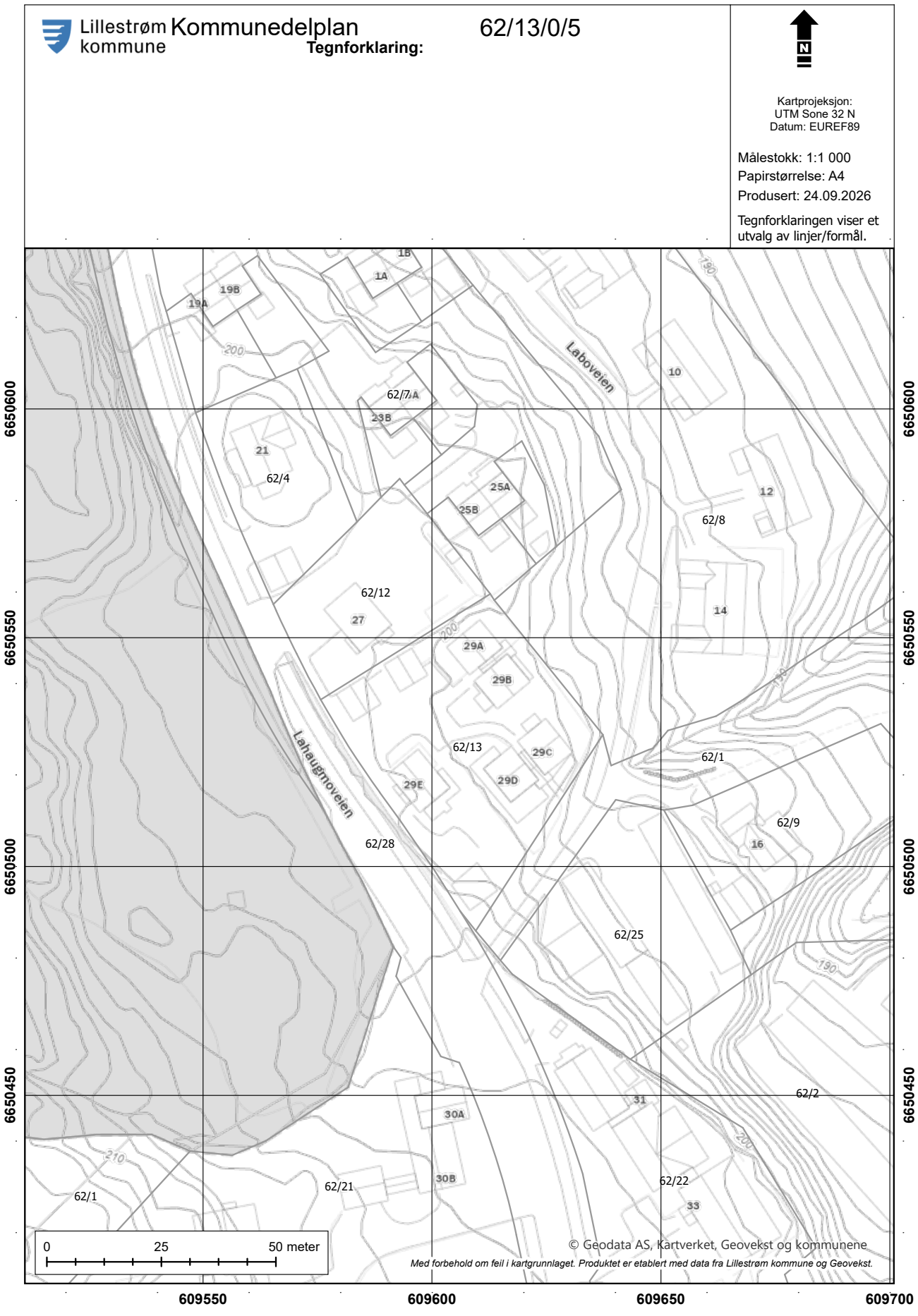
Vedlegg: Kommunalinformasjon



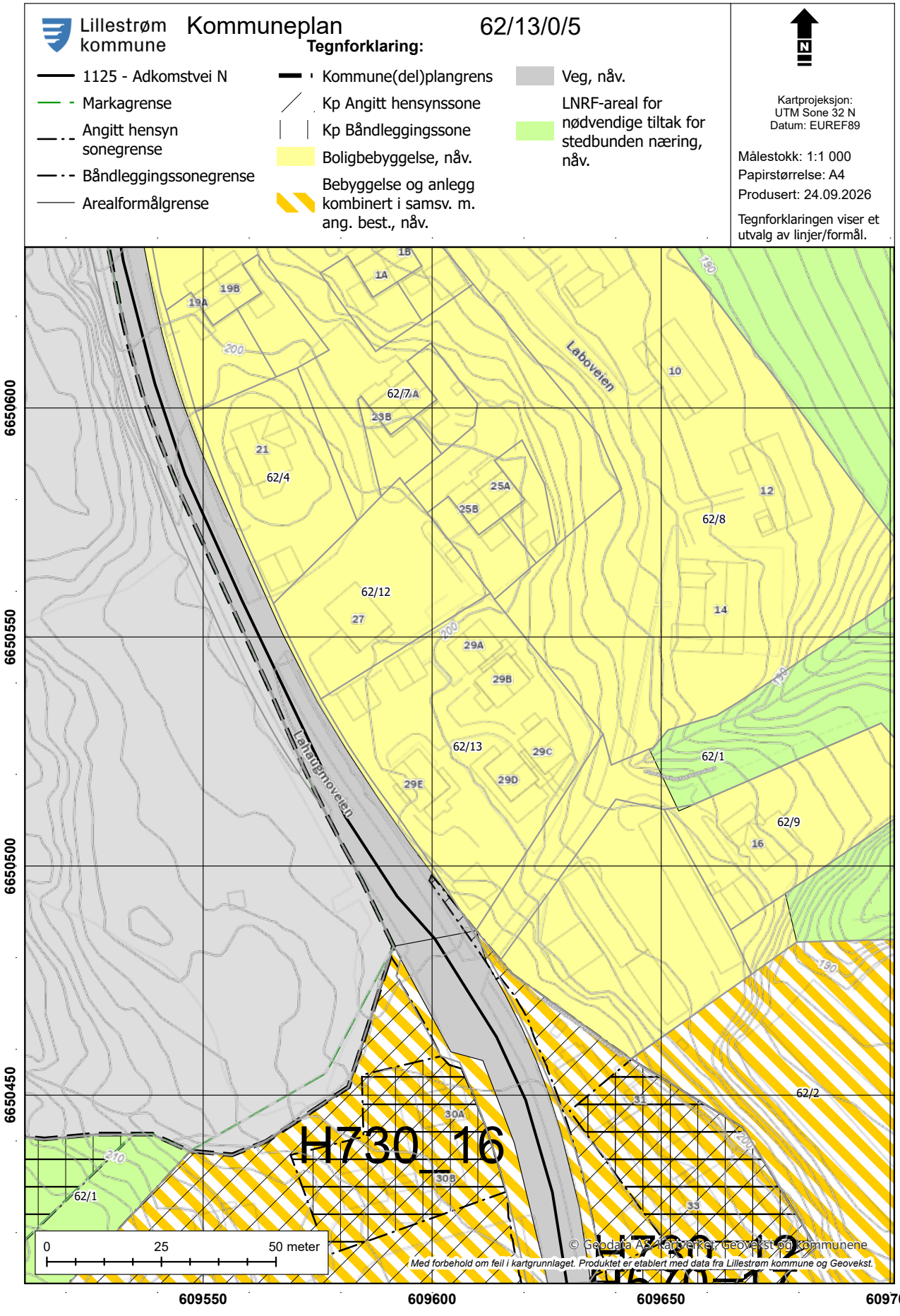
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



453/08

Se dokument tilknyttet bestemmelsene bakerst.

Reguleringsbestemmelser for Lahaugmoen

§1 Formål

1.1 Området reguleres til:

- Byggeområder
  - Felt Z: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet
  - Felt Z2 : Industri og lager
  - Felt W: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet
  - Felt V: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet, herberge/ innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål
  - Felt X1: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet, forretning, kontor, *herberge/ innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål*
  - ~~Felt X2: Lett industri med tilhørende lagervirksomhet, forretning, kontor, offentlige/ allmennyttige formål, *herberge/ innkvartering*~~
  - Felt Y: Kontor, herberge/ innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål
  - Felt T: Herberge / innkvartering, offentlige/ allmennyttige formål, garasjeanlegg
- Landbruksområder
  - Jordbruk
- Trafikkområder
  - Vei
  - Plass
  - Bussholdeplass
  - Annet veiareal
  - *Parkeringslomme (ved infoskilt)*
  - *Busstopp (istedenfor bussholdeplass)*
- Spesialområder
  - Felt S1 og S2:
    Spesialområde - bevaring/ lett industri, forretning, kontor, offentlige/ allmennyttige formål, herberge/innkvartering
  - Spesialområde - bevaring/ fellesområde - vei
  - Spesialområde - bevaring/ friluftsområde (turvei og forsvarsskanser)
  - Spesialområde - friluftsområde
  - Spesialområde - parkbelte i industriområde
- Fellesområder
  - Fellesområde – vei
  - Fellsområde – parkering

1.2 Bruk

1. Formålet forretning omfatter dagligvarebutikk og servicetilbud som skal betjene de som arbeider og bor i området. Det tillates ikke kjøpesenter.
2. Formålet herberge/ innkvartering omfatter ikke vanlig hotelldrift.
3. I felt S1 og/ eller felt Y skal det innpasses barnehage med tilhørende uteareal som underformål til allmennyttig formål.
4. I feltene unntatt S1 og S2 kan det etableres en energisentral og/eller miljøsentral for betjening av hele det regulerte området.

§2 Krav om bebyggelsesplan

Bebyggelse som inneholder offentlige/ allmennyttige formål, kan ikke oppføres før det er godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt. Underformål til offentlige/ allmennyttige formål skal fastsettes i bebyggelsesplanene. Kommunen *kan* kreve bebyggelsesplan for alle felt.

§3 Utnyttelse

1. Innen hvert byggefelt kan det oppføres bebyggelse med maks. utnyttelse:

Felt Z:	90 %BRA
Felt Z2:	80 % BRA
Felt W:	90 %BRA
Felt V:	55 %BRA
Felt X1:	70 %BRA
~~Felt X2:~~	~~80 %BRA~~
Felt Y:	35 %BRA
Felt T:	50 %BRA

2. Følgende samlede bruksarealer for hele reguleringsområdet skal ikke overstiges:
   a. Allmennyttig 8 000 m^2 BRA
   b. Kontor 2 000 m^2 BRA.
   c. Herberge/innkvartering 15 000 m^2 BRA
   d. Forretning 2 000 m^2 BRA
3. Med den enkelte bebyggelsesplan og rammesøknad skal det fremlegges et oppdatert arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet. Det skal her fremgå hvor mye areal som både er disponert og gjenstående for alle regulerte formål.
4. Regulert parkbelte i industriområde nord-syd inngår ikke i grunnarealet for beregning av %BRA i tilliggende felt.
5. Øvrig regulert parkbelte i industriområde inngår i grunnarealet for beregning av %BRA i tilliggende felt.
6. Ved utregning av bruksareal under terreng, skal det beregnes på følgende måte:
   - 0% medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m
   - 50 % der avstanden er mellom 0,5 m og 1,5 m
   - 100% der avstanden er over 1,5 m
7. Parkering under terreng og på tak inngår ikke i beregning av bruksarealet
8. Bruksarealet skal regnes *uten* tillegg for tenkte plan. Ved evt. etablering av nye etasjedekker skal det kontrollregnes at reguleringsplanens utnyttelsesgrad for delfeltet ikke overstiges.

§4 Bebyggelsens plassering og høyder

1. Eksisterende bebyggelse som ligger delvis utenfor regulert byggegrense, inngår i planen så lenge bebyggelsen opprettholdes. Ny bebyggelse må plasseres i henhold til regulerte byggegrenser.
2. Bebyggelsen skal ha maks. kotehøyder som angitt på plankartet.
   I felt V, W, X1, ~~X2~~ og Z2 skal bebyggelsen trappes mellom høyeste og laveste cotehøyde.
3. I felt X1 tillates inntil 700 m2 grunnflate bebygd med høyeste angitt gesimshøyde c. +232 (markeringsbygg/senterbygg). Øvrig bebyggelse skal ha maks. høyde c. +221,5.
4. I felt W mot øst, mellom byggegrensen og parkbeltet (med avstand på henholdsvis 50m og 25m fra eiendomsgrensen mot boligområdet i Karterudgata) tillates etablert parkerings- og kjørearealer. Parkeringsarealer skal oppdeles i mindre dominerende

enheter ved hjelp av beplantningsfelter.

5. Gesimshøyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Denne skal fastsettes i rammesøknaden. Den maksimale høyden skal ikke overstige:
6. I felt X1: 26,5 meter der maks. gesimshøyde er regulert til c.+232, og 15,5 meter i feltet for øvrig.
7. I felt Z: 21 meter der maks. gesimshøyde er regulert til c.+234, og 17,5 meter i feltet for øvrig.
8. I området for øvrig er maks gesimshøyde 15.5 meter.
9. Ved uoverensstemmelse mellom ovenfor angitte høyder gjelder maks. gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng foran maks. gesimshøyder angitt på plankartet.
10. Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til 3 meter over regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 15% av takflaten.

§5 Utforming

1. Bebyggelsen skal utformes med utgangspunkt i illustrasjonsplan/ helhetsplan som følger reguleringsplanen. Helhetsplanens prinsipper for utforming og intensjoner for løsning skal følges.
2. Helhetsplanen skal oppdateres i forbindelse med bebyggelsesplaner og rammesøknader innen området. (se §14, Krav til dokumentasjon)
3. Ny bebyggelse i felt T skal utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning
4. Arealet mellom regulert byggegrense og Oldtidsveiens nordvestre side skal beplantes/ opparbeides med vegetasjon.
5. Parkering på tak skal være integrert og/eller skjermet arkitektonisk eller landskapsmessig.

§6 Parkering

1. Parkering skal anordnes etter følgende maksimumsnormer:
   For formålet industri/lager: maks 1p-plass per 100m^2
   For øvrige utbyggingsformål: maks 2 p-plasser per 100m^2
2. Parkering skal, der det er hensiktsmessig, i størst mulig grad innordnes i bygningers underetasje og/eller tak.
3. I felt T kan det i tillegg innpasses et garasjeanlegg med inntil 80 p-plasser.

§7 Landbruksområder

Områdene regulert til landbruk er delt inn i område L(a) til L(f):

1. Skråningsutslag for ny atkomstvei L (a, d, e og f):
   Landbruksområdene skal anlegges som oppfylt skråning til atkomstvei med maksimal helningsgrad 1:8. Området omfatter også deler av Lahaugveien, som skal saneres og omdisponeres til landbruk på en slik måte at jordbruksarealet får en sammenhengende karakter. Ved ferdigstillelse av atkomstveien, skal områdene (t.o.m. reguleringsgrense for veiformål) være ferdig etablert som fulldyrka jordbruksareal.
2. Landbruksområde mellom oppfyllingsareal og boliger. Omdisponering av del av Lahaugveien L(b):
   På området mellom boliger langs Bråteveien og landbruksområdet L(a) skal landbruksarealet opprettholdes. En liten del av Lahaugveien skal saneres og omdisponeres til landbruk på samme måte som i bestemmelsene for L(a).
3. Omdisponering av tidligere atkomstvei/avkjørsel: Karterudgata L(c)
   På landbruksområdet skal del av Karterudgata saneres og omdisponeres til landbruk på en slik måte at jordbruksarealet får en sammenhengende karakter. Ved ferdigstillelse

av atkomstveien, skal området være ferdig etablert som fulldyrka jordbruksareal. Øvrig del av området skal opprettholdes som jordbruksareal.

4. De reetablerte jordbruksarealene skal ikke deles opp ved en eventuell gjenåpning av bekk i området.

§8 Offentlige trafikkområder

1. Ny plassering av Telthuset på den sentrale plassen skal utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning (se §9.2).
2. Alle regulerte veier skal opparbeides med fortau på en side. *Vei og fortau forbi Appellplassen skal opparbeides iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 09.08.2012.*
3. *Det skal etableres busstopp i kjørefelt i Lahaugmoveien ved felt S1/ S2, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.*
4. Støyvoll og annet veiareal i tilknytning til den nye atkomstveien fra Bråteveien skal istandsettes, og overflaten vegeteres/ tilsås, før ferdigstillelse av veien.
5. *Det skal etableres parkeringslomme langs Lahaugmoveien ved innkjøring til Appellplassen iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.*
6. *Ved fjerning av busker i nærheten av inngangspartiet til Lahaugmoveien 39, skal tilsvarende antall busker erstattes og plantes foran bygningen inne på felt S2. Nyplantingen skal ikke være til hinder for forbipasserende langs veien.*

§9 Spesialområder – bevaring

1. Alle endringer og evt. nybygg innen området, både for fredede og ikke fredede bygninger, skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning.
2. Det tidligere Telthuset er bevaringsverdig. Dagens plassering ikke er den opprinnelige plasseringen, og Telthuset tillates derfor plassert innenfor den sentrale plassen (se §8.1). Endelig plassering skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning. Det må søkes dispensasjon for flytting av Telthuset i medhold av Kulturminnelovens §15a.
3. Oldtidsveien/ Kongeveien gjennom utbyggingsområdet reguleres til spesialområde – bevaring/ fellesområde – vei. På nordvestsiden av veien skal det etableres langsgående gang-/ sykkelvei med gruset dekke i 3 meters bredde.
4. Oldtidsveien/Pilegrimsleden i planens sørvestre del reguleres til spesialområde – bevaring i en bredde på 10 meter. Endelig fastsetting av trasé inne på området er i dag ikke kjent, men skal gjøres i samarbeid med antikvariske myndigheter i forbindelse med fastsetting av bebyggelsesplan for felt Z.
5. *Lahaugmoveien gjennom spesialområder – bevaring felt S1 og S2 skal ha fortau med gruset dekke i 2,5 meters bredde, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.*
6. *Nyplanting av busker foran Lahaugmoveien 39(jf. §8.6) skal erstatte de busker som fjernes, og bidra til å opprettholde en hageflekk foran inngangspartiet.*
7. Skravert anlegg – og riggområde langs Lahaugmoveien iht. *mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012, skal være ferdig istandsatt/tilsådd samtidig med ferdigstillelse av veien. Området skal tilpasses tilgrensende byggeområde med kulturvern.*

§10 Spesialområde – friluftsområde

1. I tilknytning til tilliggende byggeområde tillates det i fjellet under friluftsområdet innpasset fjellhall på inntil 15.000 m2, som kan benyttes til lager og/ eller parkering.

§11 Spesialområde – parkbelte

2. Alle parkbelter skal opparbeides og forvaltes iht. plan godkjent av kommunen.
3. Avgrensning mellom byggeområdene og parkbeltet på tvers gjennom området avklares i forbindelse med bebyggelsesplan eller rammesøknad (dersom hele feltet inngår i rammesøknaden) for byggefeltene. Byggeområdene tillates trukket noe inn i parkbeltet, forutsatt at parkbeltet sikres en minste gjennomgående bredde på 15 meter. Ved bygging i parkbeltet må feltet sees i sammenheng med bebyggelse på motsatt side av parkbeltet.

§12 Fellesområder

1. Alle fellesområder skal være felles for alle byggefeltene skilt ut av gnr. 62 /bnr. 2.
2. Plasseringen av veiforbindelsen mellom Lahaugmoveiens forlengelse og Oldtidsveien tillates justert i forbindelse med rammesøknad eller bebyggelsesplan for tilliggende byggeområder (felt X1, ~~X2~~, W, Z og Z2).
3. Vedr. spesialområde – bevaring/ fellesområde - vei, se § 9.

§13 Miljøforhold

1. Det skal utarbeides mål for kollektivandelen i området:
   For økt tilrettelegging av miljøvennlig transport til Lahaugmoen skal det ved søknad om brukstillatelse for bedriftsetablering av 200 arbeidsplasser (eller flere) dokumenteres gjennomgang av "bedriftsrettet mobilitetsstyring" iht. St.meld.nr.26 (2006-2007), eller framtidige gjeldende normer for tilsvarende mobilitetssatsing.
2. Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.
3. Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til urimelig sjenanse for omgivelsene. Utendørs containerlagring tillattes ikke.
4. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til nasjonale mål for luftkvalitet, St.meld.nr.24 (2000-2001) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
5. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
6. Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal det avklares om det er forurensning i grunnen i angjeldende område.
7. Området og bebyggelse skal utformes i henhold til krav til universell utforming, det vises til TEK, kap.X og til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Eksisterende Lahaugmovei skal sikres atkomstforhold iht. universell utforming.
8. Heiser som etableres i bygg innen området skal være dimensjonert for båre-/syketransport.
9. Det skal etableres avfallshåndtering med miljøstasjoner etter kommunens vedtekter.
10. ROAF skal inviteres til å bistå i planleggingen av avfallshåndteringen.

§14 Rekkefølgebestemmelser

1. Næringsbygg på inntil 10 000 m2 kan ferdigstilles før pålegg om opparbeidelse av eksterne infrastrukturtiltak (unntatt tiltak på eksisterende Lahaugmovei).
2. Før det gis rammetillatelse til første nybygg, skal eksisterende Lahaugmovei mellom Rv22 og Lahaugmoen bygges ut med ensidig fortau.
3. Før det gis rammetillatelse til første nybygg utover pkt. 1 (utover 10 000 m2), skal det etableres rundkjøring i krysset Bråteveien x Rv22. Krysset må utformes iht. Håndbok

017 Veg- og gateutforming. Byggeplan for krysset skal godkjennes av Statens vegvesen, Region Øst v/Romerike distrikt.

4. Når trafikkmengden overstiger ÅDT 2000 på Lahaugmoveien, skal følgende tiltak være ferdigstilt før videre utbygging på Lahaugmoen:
   - Ny atkomstvei til Lahaugmoen bygd som 2-feltsvei med ensidig fortau mellom Bråteveien og Lahaugmoen.
   - Ensidig gang-/sykkelvei langs Bråteveien mellom Rv22 og ny atkomstvei til Lahaugmoen.

   Ovennevnte tiltak må utformes iht. Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen, Region Øst v/Romerike distrikt.
5. Når ny utbygging innen planområdet overstiger 30 000 m2 skal det utarbeides et dokument som tallfester målsetting for kollektivandel for *hele* Lahaugmoen iht. prinsippet om bedriftsrettet mobilitetsstyring (jfr. § 13.1).
6. Når/hvis trafikkmengden til/fra Lahaugmoen overstiger ÅDT 7000, skal rv.22 bygges ut til 4 kjørefelt mellom Bråteveien og E6 før videre utbygging på Lahaugmoen. Tiltaket må utformes iht. Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen, Region Øst v/Romerike distrikt.
7. Nødvendig opprustning av vann- og avløpsnett skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.
8. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.
9. Tilstøtende uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen i delfeltene.
10. Før Lahaugmoen er ferdig utbygd iht. denne reguleringsplan, skal oppfylling av sandtaket på eiendom gnr. 59/ bnr. 7 være gjennomført på en slik måte at det har kvalitet som fulldyrka jordbruksareal. Oppfyllingen skal gjelde alle nødvendige masser, inkl. matjord. Oppfyllings- og driftsplan for sandtaket skal være godkjent av landbruksmyndighetene i kommunen/fylkesmannen.
11. Før det gis brukstillatelse på ny, utvidet del av Felt Z (tidligere del av felt W1), skal parkbeltet mellom felt W2 og utvidet del av Felt Z være ferdig etablert.

§15 Krav til dokumentasjon

1. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal på angjeldende del av feltet. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse og bruk av alle arealer, atkomster, vegetasjon, beplantning og terrengbehandling, møblering og belysning.
2. I forbindelse med bebyggelsesplan og rammesøknad skal det også sendes inn en oppdatert helhetsplan/ illustrasjonsplan for hele planområdet, der det vises hvordan den omsøkte bebyggelsen kan innpasses i en samlet utbygging. Det skal sendes inn en plan for opparbeidelse og forvaltning av parkbeltene som skal godkjennes av kommunen (ref. § 11).
3. Med den enkelte bebyggelsesplan og rammesøknad skal det fremlegges et oppdatert arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet (ref. § 3).
4. Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/fotomontasje og evt. modell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Kommunen kan kreve spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.
5. Dokumentasjon på bedriftsrettet mobilitetsstyring skal framskaffes der dette er påkrevd, jfr. § 13.1.

$ 16 Områdebestemmelser

Areal vist som midlertidig anleggsområde kan benyttes til midlertidig rigg og drift i anleggsperioden for opparbeiding av ny veg til Lahaugmoen med tilhørende stikkveger samt rundkjøring. Det er anledning til mellomlagring av jord i forbindelse med anlegget. Areal for midlertidig anleggsområde skal ved ferdigstillelse av vegen tilbakeføres til opprinnelig formål. Matjordlag som tas av skal bevares og i størst mulig grad tilbakeføres til dyrket mark. Skader på tilgrensende jordbruksareal skal unngås. Erosjon skal unngås."

Skedsmo kommune, planavdelingen,
den 28.01.08

Revidert i hht K. Sak 35, 26.03.08 – pkt 13.3

Revidert § 3.1 og § 14.11 etter mindre vesentlig reguleringsendring, datert 30.04.09

Revidert ny $16 etter mindre endring sak 11/39, 15.06.2011.

Rettelser i kursiv under § 1 Formål er lagt inn etter en gjennomgang av planens originale reguleringsplankart. Administrativt tillagt 05.03.12.

Vedtatt den 26 / 03 20 08
Skedsmo kommunestyre, sak 35
Plansjef

Reviderte bestemmelser iht. mindre endring sak 25, 9.8.2012.
Endringer er vist i kursiv. (§ 1.1, §8.2, §8.3, §8.5, §8.6, §9.5, §9.6 og §9.7)

Revidert iht. vedtak i HUT 19.10.2016, sak 16/105. Endringer i §1.1, §3.1 og §4.2.
Felt X2 utgår, nytt felt - felt Z2.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Planavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgt. 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Dette dokument benyttes som avklaring av uklare forhold tilknyttet reguleringsbestemmelsene til PlanId 453 Lahaugmoen.

Magne Ridderholt – MR@bne.no

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
«REF»	2014/9231	Torild Fagerbekk,	09.09.2014

Svar på spørsmål om reguleringsbestemmelser på Lahaug

Det vises til e-post av 21.08.14 hvor det stilles en del konkrete spørsmål om tolkning av bestemmelsene i reguleringsplanen for Lahaugmoen.

I det følgende kommer vårt svar *(i kursiv)* på spørsmål til den enkelte bestemmelse som dere tok opp:

§3 (begrensninger i bruksareal)

Under pkt. 2 står det at formål «*Kontor*» har begrensning på 2000 m2. Det ønskes en avklaring på om dette gjelder et rent kontorbygg.

Vi er enig tolkningen, med dette menes en begrensning av areal til et rent kontorbygg. Det som er av kontorformål tilhørende andre formål kommer i tillegg til de nevnte 2000 m2.

§4 (bebyggelsens plassering og høyder)

Under pkt. 2 står det at «*bebyggelsen skal ha maks kotehøyder som angitt på plankartet*».

Under pkt. 9 står det at «*ved uoverensstemmelse mellom angitte høyder, gjelder maks gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng foran maks gesimshøyde angitt på plankartet*».

Det spørres om hvordan maks kotehøyde skal måles der koteh. mangler på gjennomsnittlig terreng.

Det er ikke sagt noe kon konkret i bestemmelsene om hvordan dette skal håndteres. Vi må ha en målbar høyde å gå ut i fra og vil derfor måtte legge til grunn maks gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng.

§6 (Parkering)

Under pkt. 2 står det at «*der det er hensiktsmessig, skal parkering i størst mulig grad innordnes i bygningers underetasje og/eller tak*». Det spørres om hvordan og av hvem hensiktsmessigheten skal vurderes.

Hensikten med bestemmelsen er å få flest mulig parkeringsplasser i underetasjen og/eller under tak. Der tiltakshaver mener det ikke er hensiktsmessig og foreslår parkering utenfor bygningers underetasje og/eller tak, er det kommunen som må vurdere dette i sin saksbehandling. Tiltakshaver foreslår og argumenterer for hvorfor det ikke (i den enkelte sak) er hensiktsmessig, kommunen vurderer og beslutter.

§12 (Fellesområder)

Under pkt 2 står det at «*Plassering av veiforbindelsen mellom Lahaugmoveiens forlengelse og Oldtidsveien tillates justert i forb. med rammesøknad eller bebyggelsesplan for tilliggende byggeområder (felt X1, X2, W, og Z)».* Det spørres om hvilken mulighet/begrensning som ligger i begrepet «justering».

Det vil være rom for noe justering (mindre vesentlig) av veifremføringen, men det ligger begrensninger i forhold til Oldtidsveien og større forskyvninger i forhold til arealformålene på tilgrensende felt. Dersom det er behov for justering av noe større grad vil det utløse en vurdering av om det må tas som reguleringsendring.

§13-3 (Miljøforhold)

Under pkt. 2 står det eksplisitt at «*utendørs containerlagring ikke tillates*».

Det spørres om hvilke muligheter/begrensninger som ligger i dette.

Setningen må ses i sammenheng med bestemmelsens første ledd: «Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomheter som er forurensende, støyende eller på annen måte til urimelig sjenanse for omgivelsene». Det er fra kommunens side ikke ønskelig at det oppbevares større ansamlinger av containere i området. Som eks vil containere i tilknytning til alminnelig avfallshåndtering aksepteres. Disse forventes også imidlertid å stå skjermet.

Noen flere mer generelle spørsmål ble også stilt:

A Hvordan kan vi oppnå nødvendig forutsigbarhet for å kunne jobbe med konkrete utviklingsprosjekter utover hva dagens dispensasjon gir oss?
En utvidelse av tidligere søknad om dispensasjon må omsøkes og bla avklares med vegvesenet. Dersom avtaler for realisering av nødvendig infrastruktur er på plass, taler det for at kommunen ser på muligheten for å utvide dispensasjonen. Da forutsatt at totalt volum ligger innenfor gjeldende plan.

B Hvordan stiller kommunen seg til endret volumfordeling blant utviklingsformålene?
C Hvordan stiller kommunen seg til en utvidet/endret utnyttelsesgrad (U-grad) for enkelte felt?
D Hvordan stiller kommunen seg til utvidet/endret bruksformål for enkelte felt?

Endringer i volumfordeling (B), utnyttelse(C) eller endret bruksformål (D) er vesentlige endringer (både hver for seg og samlet) som krever nye utredninger. Hensikten med gjeldende plan var å få etablert et viktig næringsområde i kommunen. Dersom området i større grad enn forutsatt ønskes brukt f.eks til innkvartering, så er det en endring som må vurderes samlet sett og den utløser en ny planprosess. Kommunen ser behovet og forstår forespørselen, men kjenner også noe bekymring ift å åpne for så stort volum til innkvartering, dette må utredes og konsekvenser kartlegges.

Vi tar gjerne et nytt møte for å sammen gjennomgå svar og spørsmål, kan hende dette svaret har utløst nye spørsmål. Ta i så fall kontakt så finner vi et tidspunkt som kan passe.

Med hilsen

Torild Fagerbekk
Plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

467/08

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LAHAUGMOVEIEN i Nittedal og Skedsmo kommuner

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende utbyggingsformål:

- *Byggeområder, pbl. §25.1*:
  Bolig, frittliggende småhus (stripeareal med angitt byggegrense)
- *Offentlige trafikkområder pbl. §25.3:*
  Kjøreveg, gate med fortau/ annen veigrunn
- *LNFR*-område, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.

§2 Byggeområder

2.1 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse (Stripeareal):
Området reguleres til boligformål med byggegrense i en avstand fra senter kjørevei på 12 meter.

2.2 I tråd med rekkefølgebestemmelse § 5.1 skal det støyberegnes for boligeiendommene langs Lahaugmoveien i Skedsmo. Det skal tas høyde for estimert trafikk ved ferdig utbygging av Lahaugmoen.

§ 3 Trafikkområder

3.1 Kjørevei - Gate med fortau
Området reguleres til gate med fortau. Sammen med nødvendig areal til skulder/ grøft, er den totale reguleringsbredden på veien 13 meter. Før anleggsarbeider igangsettes skal det foreligge byggeplaner som er godkjent av Skedsmo kommune, kommunalteknisk avdeling.

3.2 Eksisterende avkjørsler til Lahaugmoveien skal opprettholdes. Veien skal prosjekteres og bygges, slik at eksisterende avkjørsler ivaretas på en god måte. Tilpasninger til disse avkjørslene, samt terrengtilpasninger langs boligområdet, gjøres når veien anlegges.

3.3 Det skal etableres (deler av) parkeringslomme langs Lahaugmoveien ved innkjøring til Appellplassen iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.

§4 Miljøbestemmelser

4.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. Dersom boligeiendommenes uteområder eller bebyggelse utsettes for høyere støynivå enn tillatt, skal fysiske tiltak gjennomføres i samsvar med kravene.

4.2 Ved innsending av byggeplaner til kommunen skal det gjøres rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X, og til rundskriv T-5/99 B ”Tilgjengelighet for alle”.

4.3 Skravert område for rigg og anlegg av LNFR - formål, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012, skal være ferdig istandsatt/tilsådd samtidig med ferdigstillelse av veien.

§5 Rekkefølgebestemmelser

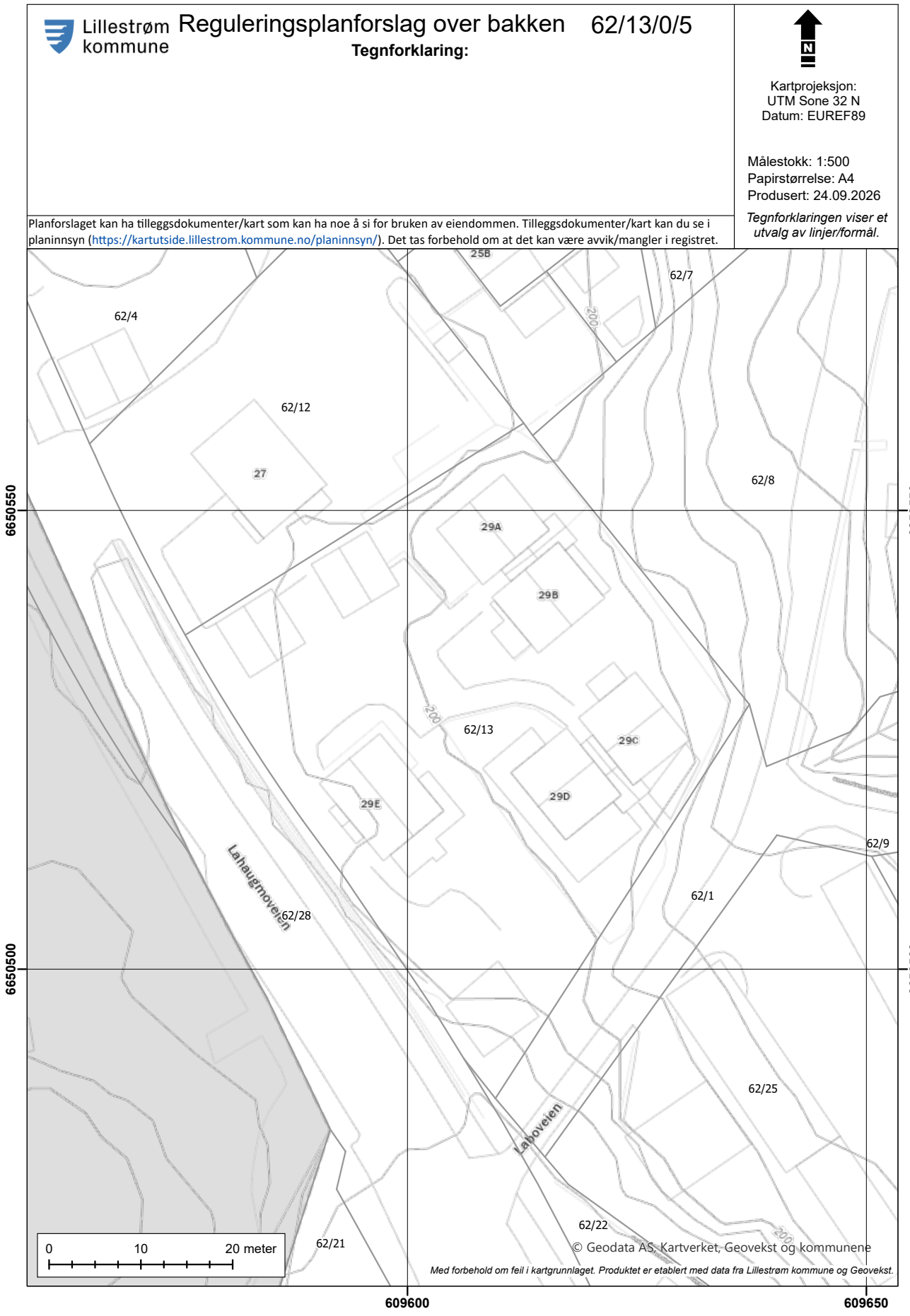
5.1 Før Skedsmo kommune overtar drift og vedlikehold av Lahaugmoveien (jfr. signert avtale mellom Nittedal og Skedsmo kommuner), skal evt. nødvendige støysikringstiltak for boliger langs veien være utført i tråd med disse reguleringsbestemmelsenes §4.1.



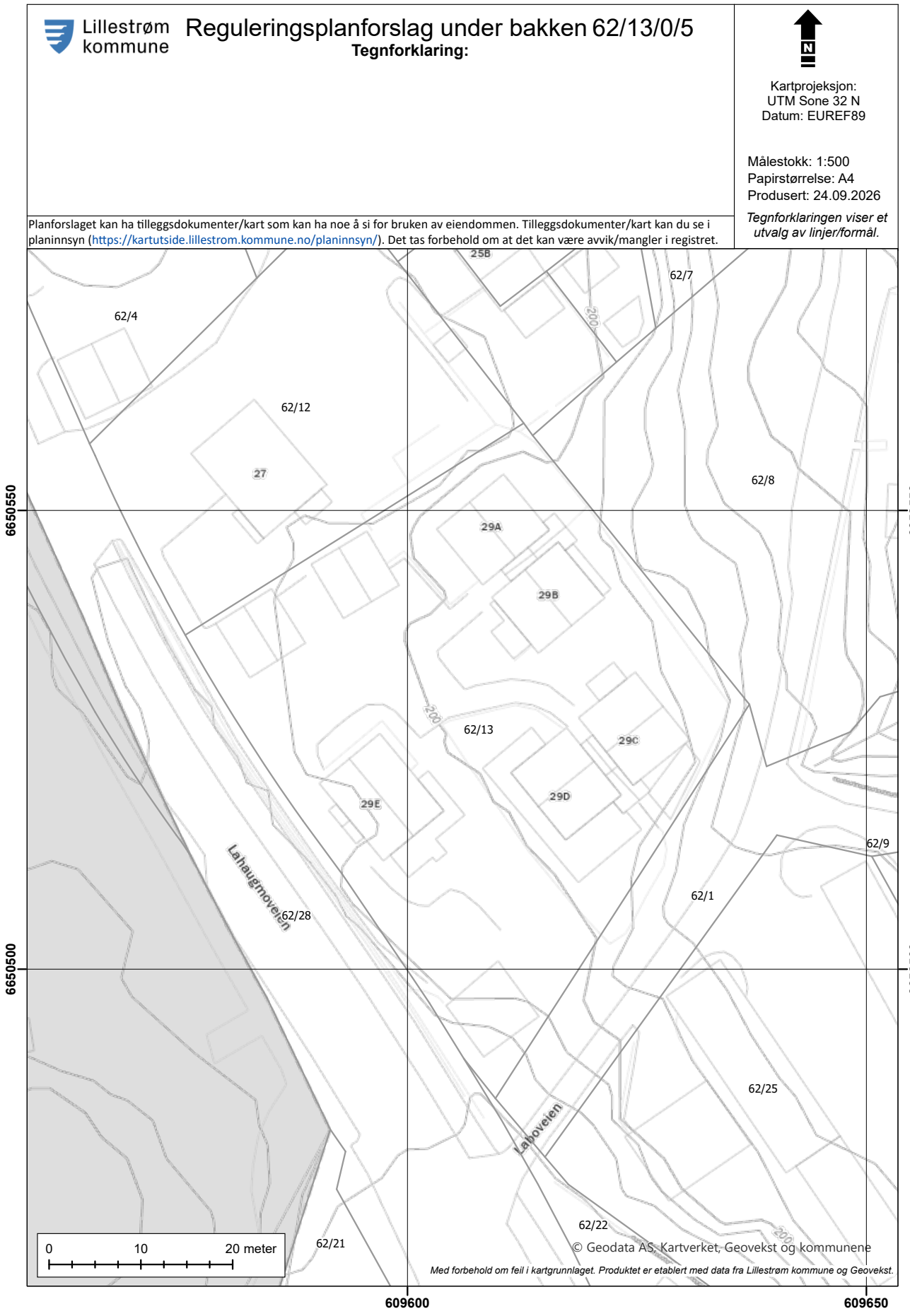
Skedsmo kommune planavdelingen den 10.07.08

Revidert mindre endring §1.1, §3.3 og §4.3 iht. vedtak i HUT sak 25, vedtatt 9.8.2012.

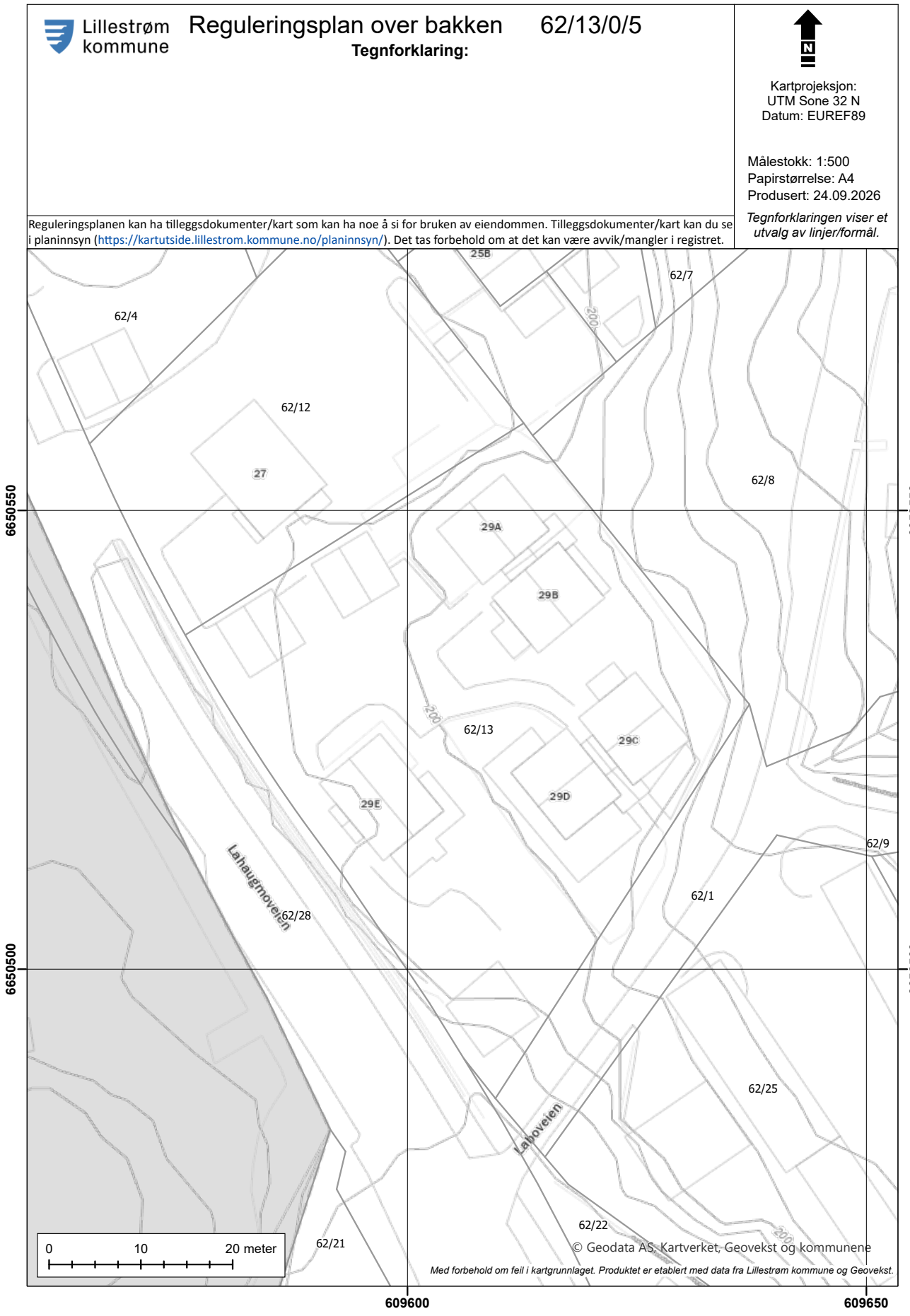
Vedlegg: Kommunalinformasjon



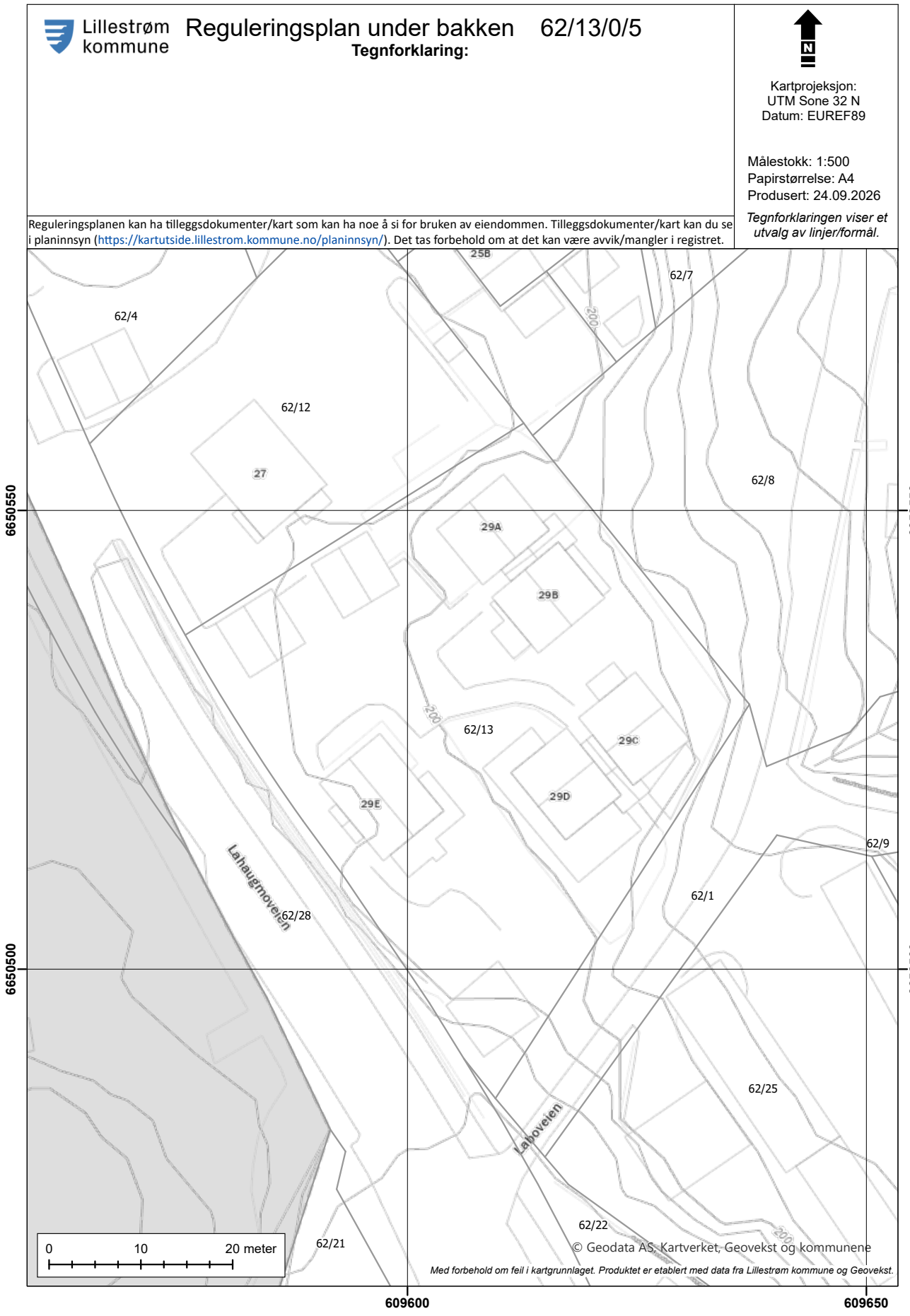
Vedlegg: Kommunalinformasjon



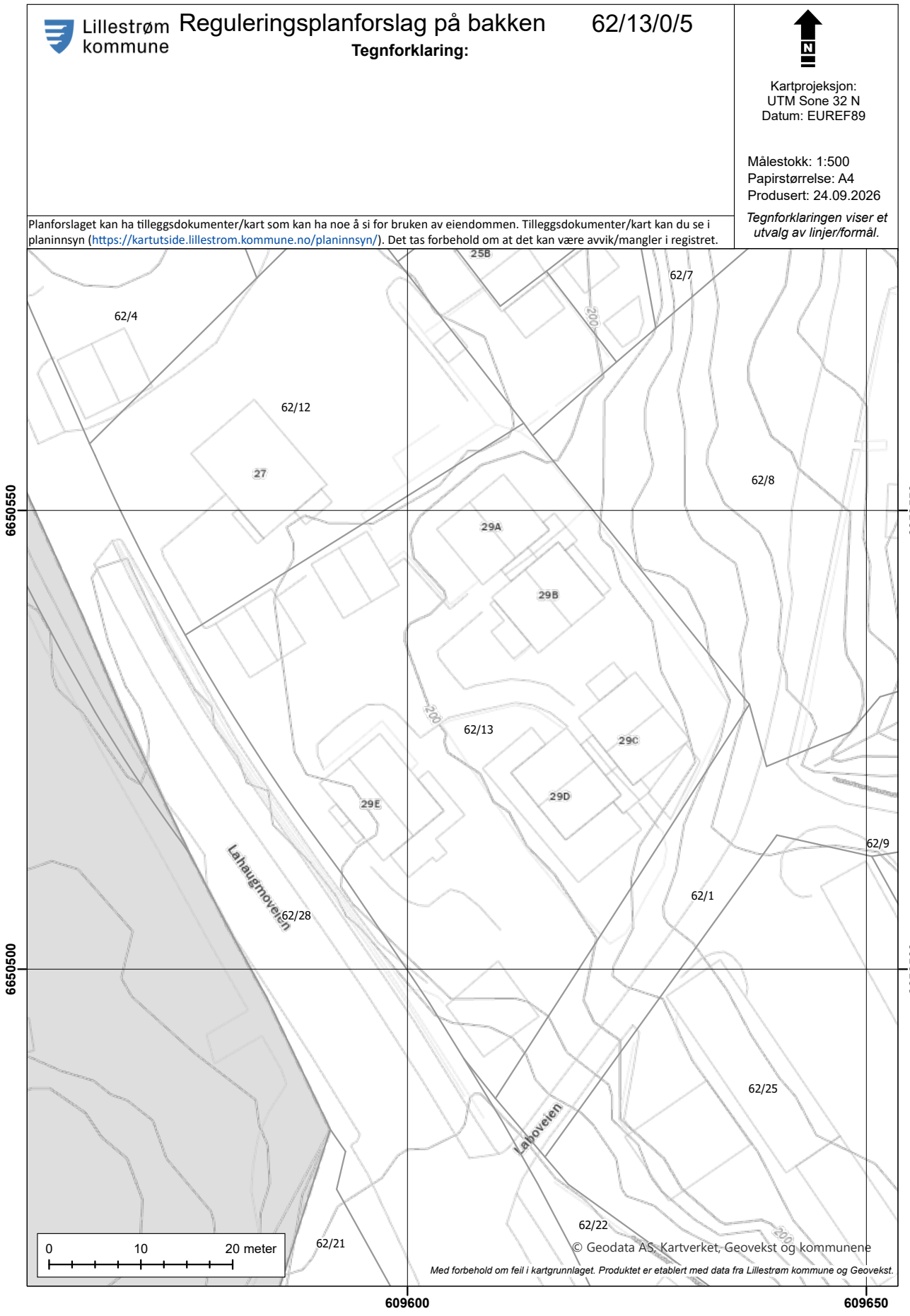
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Lillestrøm kommune Dato: 09.08.2024

Detaljregulering for Lahaugmoen

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 0231_453

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for næringsvirksomhet på Lahaugmoen.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg	• Næringsbebyggelse (industri og lager) • Næringsbebyggelse (industri, lager, hotell/overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting • Forretning, næringsbebyggelse (kontor, industri, lager, hotell/ overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting • Forretning, næringsbebyggelse (kontor, industri, hotell/ overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting • Næringsbebyggelse (kontor, hotell/ overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting • Næringsbebyggelse (hotell/ overnatting), offentlig eller privat tjenesteyting, annen type bebyggelse og anlegg (garasjeanlegg)	W, Z, Z2, Z3 V X1 S1, S2 Y T
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	• Veg • Kjøreveg • Gang-/ sykkelveg • Parkeringsplasser • Torg	f_V1-4, f_V6 o_V5 o_KV1-3 o_GS1-4 f_PP1, o_PP2 TO

		• Annen veggrunn - grøntareal • Annen veggrunn - tekniske anlegg	o_AVG1-11 o_AVT
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	• Friområde • Turdrag	o_FRI TD1-7
§ 12-5 nr. 5	Landbruk, natur og friluftsområder, samt reidrift (LNFR)	• Jordbruk	L(a)-L(f)
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssoner	• Sikringssone frisikt • Bevaring kulturmiljø • Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) • Båndlegging etter lov om kulturminner	H140 H570_1-7 H370 H730_1-6
§12-7	Bestemmelses-områder	• Fjellhall • Vegetasjonsbelte langs Dragonveien • Fordrøyningsbasseng • Midlertidig bygge- og anleggsområde • Flettverksgjerde	#1 #2 #3 #4-9 #10

3. Plankrav

3.1 Krav om bebyggelsesplan
Bebyggelse som inneholder offentlig/ privat tjenesteyting, kan ikke oppføres før det er godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt. Underformål til offentlig/ privat tjenesteyting skal fastsettes i bebyggelsesplanen. Kommunen kan kreve bebyggelsesplan for alle felt.

4. Miljø-, kvalitets- og dokumentasjonskrav

4.1 Miljøforhold og kvalitetskrav

1 Det skal utarbeides mål for kollektivandelen i området:
Før økt tilrettelegging av miljøvennlig transport til Lahaugmoen skal det ved søknad om brukstillatelse for bedriftsetablering av 200 arbeidsplasser (eller flere) dokumenteres gjennomgang av «bedriftsvennlig mobilitetsstyring», iht. St.meld.nr. 26 (2006-2007), eller framtidige gjeldende normer for tilsvarende mobilitetssatsing.
2 Støyforholdene skal sikres i henhold til Klima- og miljødepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.
3 Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til urimelig sjenanse for omgivelsene. Utendørs containerlagring tillates ikke.

4 Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til nasjonale mål for luftkvalitet, St.meld. nr. 24 (2000-2001) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
5 Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport «Anbefalte faglige normer for inneklima» (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
6 Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal det avklares om det er forurensning i grunnen i angjeldende område.
7 Området og bebyggelse skal utformes iht. universell utforming, det vises til TEK, kapittel 12 og til rundskriv T-5/99B «Tilgjengelighet for alle», eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Eksisterende Lahaugmovei skal sikres atkomstforhold i henhold til universell utforming.
8 Heiser som etableres i bygg innen området skal være dimensjonert for båre-/ syketransport.
9 Det skal etableres avfallshåndtering med miljøstasjoner etter kommunens vedtekter.
10 ROAF skal inviteres til å bistå i planlegging av avfallshåndteringen.
11 Spredning av støv fra anleggsfasen mot omkringliggende skoglokaliteter skal minimeres ved å sprinkle med vann i forbindelse med anleggsaktivitet som avgir støv.

4.2 Dokumentasjonskrav

4.2.1 Krav til dokumentasjon for hele planområdet

1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal på angjeldende del av feltet. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse og bruk av alle arealer, atkomster, vegetasjon, beplantning og terrengbehandling, møblering og belysning.
2 I forbindelse med bebyggelsesplan og rammesøknad skal det også sendes inn en oppdatert helhetsplan/ illustrasjonsplan for hele planområdet, der det vises hvordan den omsøkte bebyggelsen kan innpasses i en samlet utbygging. Det skal sendes inn en plan for opparbeidelse og forvaltning av turdragene som skal godkjennes av kommunen. (ref.7.2)
3 Med den enkelte bebyggelsesplan og rammesøknad skal det fremlegges et oppdatert arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet. (ref. 5.2).
4 Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/ fotomontasje og evt. modell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Kommunen kan kreve spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.
5 Dokumentasjon på bedriftsrettet mobilitetsstyring skal fremskaffes der dette er påkrevd, jfr.§ 4.1-1

4.2.2 Supplerende dokumentasjonskrav knyttet spesifikt til felt Z3

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan, som minimum skal vise:

- Bebyggelsens plassering
- Internt gangveisystem
- Kjørearealer
- Varelevering
- Parkering for sykkel og kjøretøy
- Gjerder

- Område for renovasjon
- Innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen)
- Nyplantede trær og busker,
- Eksisterende og nye terrengkoter
- Støttemurer
- Støyskjermer
- Uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper
- Løsninger for overvannshåndtering og nødvendige arealer med relevante funksjoner som vegetasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
- Belysning
- Valgte overflatematerialer (eks. gress, belegningsstein og asfalt)

5 Bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

5.1 Bruk

1 Formålet forretning omfatter dagligvarebutikk og servicetilbud som skal betjene de som arbeider og bor i området. Det tillates ikke kjøpesenter.

2 Formålet industri skal være lett industri, som ikke gir støy eller annen forurensning i området.

3 Formålet hotell/overnatting omfatter ikke vanlig hotelldrift.

4 I felt S1 og/ eller felt Y skal det innpasses barnehage med tilhørende uteareal som underformål til offentlig eller privat tjenesteyting.

5 I feltene unntatt S1 og S2 kan det etableres energisentral og/ eller miljøsentral for betjening av hele det regulerte området.

6 Felt Z3 skal opparbeides i tråd med godkjent overordnet Rammenotat VA, N-01, rev. 7, datert 07.08.2024.

7 Pilegrimsleden, Kongeveien og Oldtidsveien skal være tilgjengelig under og etter oppføring av bebyggelse på Z3. Omlegging av sti skal markeres tydelig.

5.2 Utnyttelse

1 Innen hvert byggefelt kan det oppføres bebyggelse med maks. utnyttelse:

- Felt Z 90 % BRA
- Felt Z2 80 % BRA
- Felt Z3 90 % BRA
- Felt W 90 % BRA
- Felt V 55 % BRA
- Felt X1 70 % BRA
- Felt Y 35 % BRA
- Felt T 50 % BRA

2 Følgende samlede bruksarealer for hele reguleringsområdet skal ikke overstiges:

- Offentlig/ privat tjenesteyting 8 000 m^2 BRA
- Kontor 2 000 m^2 BRA

- Hotell/ overnatting 15 000 m^2 BRA
- Forretning 2 000 m^2 BRA

3 Med den enkelte bebyggelsesplan og rammesøknad skal det fremlegges et oppdatert arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet. Det skal her fremgå hvor mye areal som både er disponert og gjenstående for alle regulerte formål.

4 Regulert turdrag, med unntak av turdrag nord-syd, inngår i grunnarealet for beregning av % BRA i tilliggende felt.

5 Ved utregning av bruksareal under terreng, skal det beregnes på følgende måte:
0% medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m
50% der avstanden er mellom 0,5m og 1,5 m.
100 % der avstanden er over 1,5 m

6 Parkering under terreng og på tak inngår ikke i beregning av bruksarealet.

7 Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Ved evt. etablering av nye etasjedekker skal det kontrollregnes at reguleringsplanens utnyttelsesgrad for delfeltet ikke overstiges.

5.3 Bebyggelsens plassering og høyder

1 Eksisterende bebyggelse som ligger delvis utenfor regulert byggegrense, inngår i planen så lenge bebyggelsen opprettholdes. Ny bebyggelse må plasseres i henhold til regulerte byggegrenser.

2 Bebyggelsen skal ha maks. kotehøyder som angitt på plankartet. I felt V, W, X1 og Z2 skal bebyggelsen trappes mellom høyeste og laveste kotehøyde.

3 I felt X1 tillates inntil 700 m^2 grunnflate bebygd opp til høyeste angitt kotehøyde k.+232 (markeringsbygg/senterbygg). Øvrig bebyggelse skal ha maks. høyde k.+221,5.

4 I felt W mot øst, mellom byggegrensen og turdrag (med avstand på henholdsvis 50 m og 25 m fra eiendomsgrensen mot boligområdet i Karterudgata) tillates etablert parkerings- og kjøreareal er. Parkeringsarealer skal oppdeles i mindre dominerende enheter ved hjelp av beplantningsfelter.

5 Gesimshøyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Denne skal fastsettes i rammesøknaden. Den maksimale høyden skal ikke overstige:
- I felt X1: 26,5 meter der maks. gesimshøyde er regulert til k +232, og 15,5 meter i feltet for øvrig.
- I felt Z: 21 meter der maks. gesimshøyde er regulert til k +234, og 17,5 meter i feltet for øvrig.
- I felt Z3: Maks. gesimshøyde som angitt på plankartet.

I området for øvrig er maks. gesimshøyde 15,5 meter.

6 Ved uoverensstemmelse mellom ovenfor angitte høyder gjelder maks. gesimshøyder over gjennomsnittlig planert terreng foran maks. gesimshøyde angitt på plankartet.

7 Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til 3 meter over regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 15% av takflaten.

5.4 Utforming

1 Bebyggelsen skal utformes med utgangspunkt i illustrasjonsplan/ helhetsplan som følger reguleringsplanen. Helhetsplanens prinsipper for utforming og intensjoner for løsning skal følges.

2 Helhetsplanen skal oppdateres i forbindelse med bebyggelsesplaner og rammesøknader innen området. (se 4.2 Krav til dokumentasjon)

3 Ny bebyggelse i felt T skal utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning.
4 Arealet mellom regulert byggegrense og Oldtidsveiens nordvestre side skal beplantes/ opparbeides med vegetasjon.
5 Parkering på tak skal være integrert i bebyggelsen og/ eller skjermet arkitektonisk eller landskapsmessig.
6 I felt Z3 skal Kommunens retningslinjer for VA og håndtering av overvann legges til grunn. Overvannshåndtering skal ha tilstrekkelig erosjonssikring.
7 I felt Z3 skal arealer i underetasje bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/ tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.
8 Bebyggelsen i felt Z3 skal ha flatt tak.
Tak med takhelning 0-5,5% skal være grønne, med unntak av deler av taket som benyttes til energianlegg. Solcelleanlegg tillates ikke etablert over kote +228.
9 Det skal etableres et galvanisert flettverksgjerde i formålsgrense mot o_FRI og innenfor bestemmelsesområde #10, jfr. pkt. 11.5. Gjerdet skal være min. 1 og maks. 2 meter høyt.
10 Snøopplag for Z3 skal etableres innenfor Z3 og slik at det ikke skjer avrenning til fordrøyningsbasseng.
11 Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er 5 m byggegrense rundt frittstående nettstasjoner. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg.

5.5 Parkering

1 Parkering skal anordnes etter følgende maksimumsnormer:
- For formålet industri og lager: maks 1 p-plass pr. 100 m^2
- For øvrige utbyggingsformål: maks 2 p-plasser pr. 100 m^2
- For felt Z3: 0,4 bilplasser per 100 m2 BRA

2 For felt Z3 gjelder følgende minimumsnormer:
- 15% av plassene skal være for forflytningshemmede.
- 20 % av plassene skal ha lader for elbil, type 2 med mode 3 ladekabel.
- 0,25 sykkelplasser pr. 100 m^2 BRA

3 Parkeringen skal, der det er hensiktsmessig, i størst mulig grad innordnes i bygningers underetasje og/ eller på tak.
4 I felt T kan det i tillegg innpasses et garasjeanlegg med inntil 80 parkeringsplasser.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg

1 Alle regulerte veier skal opparbeides med fortau på en side. Vei og fortau forbi Appellplassen skal opparbeides iht. til mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.
2 Det skal etableres busstopp i kjørefelt i Lahaugmoveien ved felt S1/S2, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.
3 Det skal etableres parkeringslomme langs Lahaugmoveien ved innkjøring til Appellplassen iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.
4 Lahaugmoveien gjennom hensynssoner bevaring - kulturmiljø felt S1 og S2 skal ha fortau med gruset dekke i 2,5 meters bredde, iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012.

5 Plassering av veiforbindelsen mellom Lahaugmoveiens forlengelse og Oldtidsveien tillates justert i forbindelse med rammesøknad eller bebyggelsesplan for tilliggende byggeområder (felt X1, W, Z, Z2 og Z3).

6.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg

Støyvoll og annen veigrunn i tilknytning til den nye atkomstveien fra Bråteveien skal istandsettes, og overflaten vegeteres/ tilsås, før ferdigstillelse av veien.

6.3 Torg

Ny plassering av Telthuset på den sentrale plassen skal utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning. (se 9.1.2)

6.4 Fellesområder (f_V1-4, o_PP1)

Alle fellesområder skal være felles for alle byggefelt som er skilt ut fra gnr. 62 bnr.2.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde (o_FRI)

1 Bebyggelse av Felt Z3 vil utløse en delvis omlegging av pilegrimsleden. Endelig fastsetting av ny trase skal gjøres i samarbeid med, og godkjennes av regional kulturminneforvaltning.

7.2 Turdrag (TD1-7)

1 Alle turdrag skal opparbeides og forvaltes iht. plan godkjent av kommunen.
2 Avgrensning mellom byggeområdene og turdraget på tvers gjennom området avklares i forbindelse med bebyggelsesplan eller rammesøknad (dersom hele feltet inngår i rammesøknaden) for byggefeltene. Byggeområdene tillates trukket noe inn i turdraget**,** forutsatt at turdraget sikres en minste gjennomgående bredde på 15 meter. Ved bygging i turdraget må feltet ses i sammenheng med bebyggelse på motsatt side av turdraget**.**

8 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5 nr. 5)

8.1 Jordbruk

Områdene regulert til jordbruk er delt inn i område L(a) til L(f):

1. Skråningsutslag for ny atkomstvei L (a, d, e og f):
   Jordbruksområdene skal anlegges som oppfylt skråning til atkomstvei med maksimal helningsgrad 1:8. Området omfatter også deler av Lahaugmoveien, som skal saneres og omdisponeres til jordbruk på en slik måte at jordbruksarealet får en sammenhengende karakter. Ved ferdigstillelse av atkomstveien skal områdene (t.o.m. reguleringsgrense for veiformål) være ferdig etablert som fulldyrka jordbruksareal.
2. Jordbruksområde mellom oppfyllingsareal og boliger. Omdisponering av del av Lahaugmoveien L(b)
   På området mellom boliger langs Bråteveien og jordbruksområdet L(a) skal jordbruksarealet

opprettholdes. En liten del av Lahaugmoveien skal saneres og omdisponeres til jordbruk på samme måte som i bestemmelsene til L(a).

3. Omdisponering av tidligere atkomstvei/ avkjørsel: Karterudgata L(c)
   På jordbruksarealet skal del av Karterudgata saneres og omdisponeres til jordbruk på en slik måte at jordbruksarealet får en sammenhengende karakter. Ved ferdigstillelse av atkomstveien, skal området være ferdig etablert som fulldyrka jordbruksareal. Øvrig del av området opprettholdes som jordbruksareal.
4. De reetablerte jordbruksarealene skal ikke deles opp ved en eventuell gjenåpning av bekk i området.

9. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1-7)

1 Alle endringer og evt nybygg innen området, både for fredede og ikke fredede bygninger, skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning.

2 Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til fredet og bevaringsverdig bebyggelse og anlegg. Det tillates ikke endringer innenfor hensynssonen som kan redusere opplevelsen av det forsvarshistoriske anlegget.

3 Det tidligere Telthuset er bevaringsverdig. Dagens plassering er ikke den opprinnelige plasseringen, og Telthuset tillates derfor plassert innenfor den sentrale plassen (se 6.3). Endelig plassering skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning. Det må søkes om dispensasjon for flytting av Telthuset i medhold av Kulturminnelovens §15a.

4 Oldtidsveien/ Kongeveien gjennom utbyggingsområdet reguleres med hensynssone bevaring- kulturmiljø (H570_3, H570_6)**.** På nordvestsiden av veien skal det etableres langsgående gang-/ sykkelvei med gruset dekke i 3 meters bredde.

5 Oldtidsveien/ Pilegrimsleden i planens sørvestre del reguleres med hensynssone bevaring - kulturmiljø i en bredde på 10 meter (H570-2)**.** Endelig fastsetting av trasé inne på området er i dag ikke kjent, men skal gjøres i samarbeid med antikvariske myndigheter i forbindelse med fastsetting av bebyggelsesplan for felt Z.

6 Ved fjerning av busker i nærheten av inngangspartiet til Lahaugmoveien 39, skal tilsvarende antall busker erstattes og plantes foran bygningen inne på felt S2. Nyplantingen skal ikke være til hinder for forbipasserende langs veien.

7 Nyplanting av busker foran Lahaugmoveien 39 (jf. 9.1.5) skal erstatte de busker som fjernes, og bidra til å opprettholde en hageflekk foran inngangspartiet.

8 Oldtidsveien/ Pilegrimsleden skal føres langs f_V1 og f_V6 fra planavgrensningen ved o_FRI til kontakt med videreføringen utenfor planområdet.

9 Ny beplantning av TD7 skal skje i samråd med kulturminneforvaltningen

10. Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl.11-8 d)

10.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-6)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. For fredete bygninger krever alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, dispensasjon etter kulturminneloven. Regional kulturminneforvaltning er rette myndighet for dette.

11 Bestemmelsesområder

11.1 Fjellhall (#1)

I bestemmelsesområde #1 tillates det i fjellet under friområdet (o_FRI) innpasset en fjellhall på inntil 15 000 m^2, som kan benyttes til lager og/eller parkering.

11.2 Vegetasjonsbelte langs f_V1 (#2)

Bestemmelsesområde #2 skal opparbeides med vegetasjon. Det skal plantes min. 20 trær innen området, med min. to ulike arter. Det skal brukes stedegne arter. Det skal etableres jordvolum på min. 80 cm.

11.3 Fordrøyningsbasseng på felt Z3 (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres fordrøyningsbasseng. Bassenget skal ha renseeffekt som sikrer at vann fra planområdet ikke påvirker naturtypene negativt.

11.4 Midlertidige bygge- og anleggsområder (#4-9)

1 Areal vist som midlertidig anleggsområde kan benyttes til midlertidig rigg og drift i anleggsperioden for opparbeiding av ny veg til Lahaugmoen med tilhørende stikkveger samt rundkjøring. Det er anledning til mellomlagring av jord i forbindelse med anlegget. Areal for midlertidig anleggsområde skal ved ferdigstillelse av vegen tilbakeføre til opprinnelig formål. Matjordlag som tas av skal bevares og i størst mulig grad tilbakeføres til dyrket mark. Skader på tilgrensende jordbruksareal skal unngås.
Erosjon skal unngås.

2 Skravert anlegg - riggområde langs Lahaugmoveien iht. mindre endring av reguleringsplan, vedtatt 9.8.2012, skal være ferdig istandsatt/ tilsådd samtidig med ferdigstillelse av veien. Området skal tilpasses tilgrensende område med kulturvern.

11.5 Flettverksgjerde (#10)

Flettverksgjerde omtalt i pkt. 5.4.9 som ikke lar seg plassere i formålsgrense mot o_FRI skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #10.

12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Rekkefølgebestemmelser for hele planområdet

1 Næringsbygg på inntil 10 000 m^2 kan ferdigstilles før pålegg om opparbeidelse av infrastrukturtiltak (unntatt tiltak på eksisterende Lahaugmovei).

2 Før det gis rammetillatelse til første nybygg, skal eksisterende Lahaugmovei mellom Rv22 og Lahaugmoen bygges ut med ensidig fortau.

3 Før det gis rammetillatelse for første nybygg utover pkt. 1 (utover 10 000 m^2) skal det etableres rundkjøring i krysset Bråteveien x Rv22. Krysset må utføres iht. Håndbok 017 Veg- og gateutforming**,** eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Byggeplan for krysset skal godkjennes av Statens vegvesen Region Øst v/ Romerike distrikt.

4 Når trafikkmengden overstiger ÅDT 2000 på Lahaugmoveien, skal følgende tiltak være ferdigstilt før videre utbygging på Lahaugmoen:

- Ny atkomstvei til Lahaugmoen bygd som 2-feltsvei med ensidig fortau mellom Bråteveien og Lahaugmoen.
- Ensidig gang-/sykkelvei langs Bråteveien mellom Rv 22 og ny atkomstvei til Lahaugmoen.

Ovennevnte tiltak må utformes iht. Håndbok 017 Veg- og gateutforming, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen, Region øst v/ Romerike distrikt.

5 Når ny utbygging innen planområdet overstiger 30 000 m^2, skal det utarbeides et dokument som tallfester mål for kollektivandel for hele Lahaugmoen iht. prinsippet om bedriftsrettet mobilitetsstyring. (jfr. 4.1.1)

6 Når/ hvis trafikkmengden til/ fra Lahaugmoen overstiger ÅDT 7000, skal Rv 22 bygges ut til 4 kjørefelt mellom Bråteveien og E6 før videre utbygging på Lahaugmoen. Tiltaket må utformes i henhold til Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Byggeplanene skal godkjennes av Statens vegvesen Region Øst v/ Romerike distrikt.

7 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

9 Tilstøtende uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av bebyggelsen i delfeltene.

10 Før Lahaugmoen er ferdig utbygd iht. denne reguleringsplan, skal oppfylling av sandtaket på eiendom gnr. 59/ bnr. 7 være gjennomført på en slik måte at det har kvalitet som fulldyrka jordbruksareal. Oppfyllingen skal gjelde alle nødvendige masser, inkl. matjord. Oppfyllings- og driftsplan for sandtaket skal være godkjent av landbruksmyndighetene i kommunen/ fylkesmannen.

11 Før det gis brukstillatelse på ny, utvidet del av felt Z (tidligere del av felt W1), skal turdraget mellom felt W2 og utvidet del av felt Z være etablert.

12.2 Rekkefølgebestemmelser knyttet spesifikt til felt Z3

Før rammetillatelse

1 Før det gis rammetillatelse skal det foreligge massehåndteringsplan godkjent av Lillestrøm kommune.
2 Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en tiltaksplan for forurensede masser godkjent av Lillestrøm kommune.
3 Før det gis rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan fremmede arter i området kan fjernes på en forsvarlig måte. Masser med fremmede arter skal ikke deponeres på nye steder innenfor felt Z3 med mindre artene er fjernet på forsvarlig godkjent måte og slik at det ikke blir risiko for spredning.
4 Før det gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan jfr. 4.2.2.
5 Før rammetillatelse skal det foreligge helhetlig VA-plan inkludert overvannshåndtering, godkjent av Lillestrøm kommune
6 Før rammetillatelse skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert.

Før igangsettingstillatelse

7 Før igangsettelsestillatelse skal pilegrimsleden være flyttet.
8 Før igangsettingstillatelse skal Lillestrøm kommune ha godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Lillestrøm kommune skal ha godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.
9 Før igangsettingstillatelse skal miljøoppfølgingsplan i henhold til NS 3466 være sendt inn og godkjent av Lillestrøm kommune.
10 Før igangsettingstillatelse kan gis for bebyggelse over bakken skal driftsklarbefaring for tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent av Lillestrøm kommune.

Før brukstillatelse

11 Før brukstillatelse skal godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent av kommunen.
12 Før brukstillatelse skal bestemmelsesområde #2 være beplantet og opparbeidet med vegetasjon og trær, kfr. pkt. 11.2, og felt TD7 være opparbeidet med vegetasjon.
13 Før brukstillatelse skal avgrensning mot o_FRI være sikret med flettverksgjerde (jfr. 5.4.9.)
14 Før brukstillatelse for bebyggelse skal lader for elbil være etablert jfr. 5.5.2.
15 Før brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

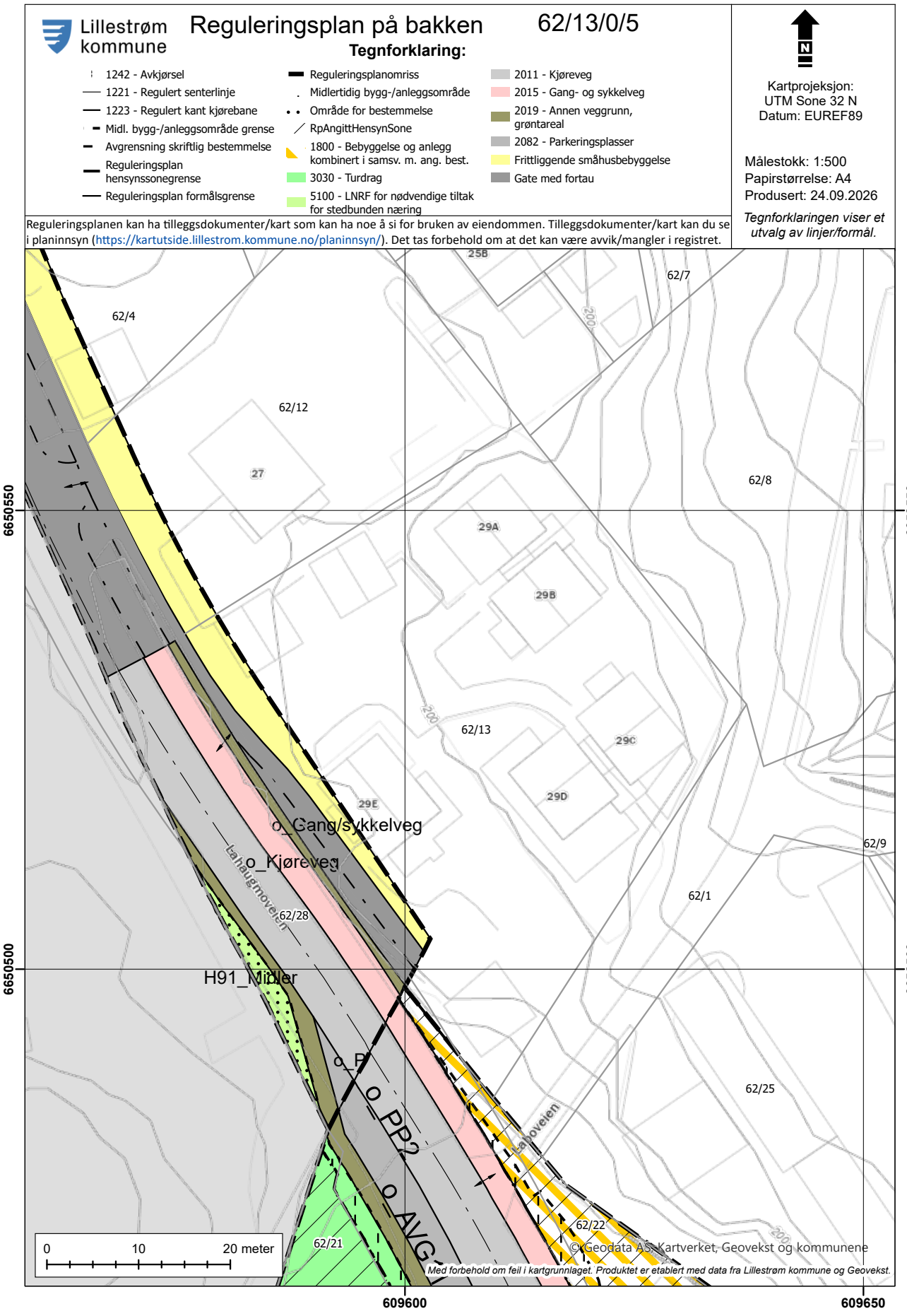
Før ferdigattest

16 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumenter sendt inn og godkjent av Lillestrøm kommune minst to uker før.

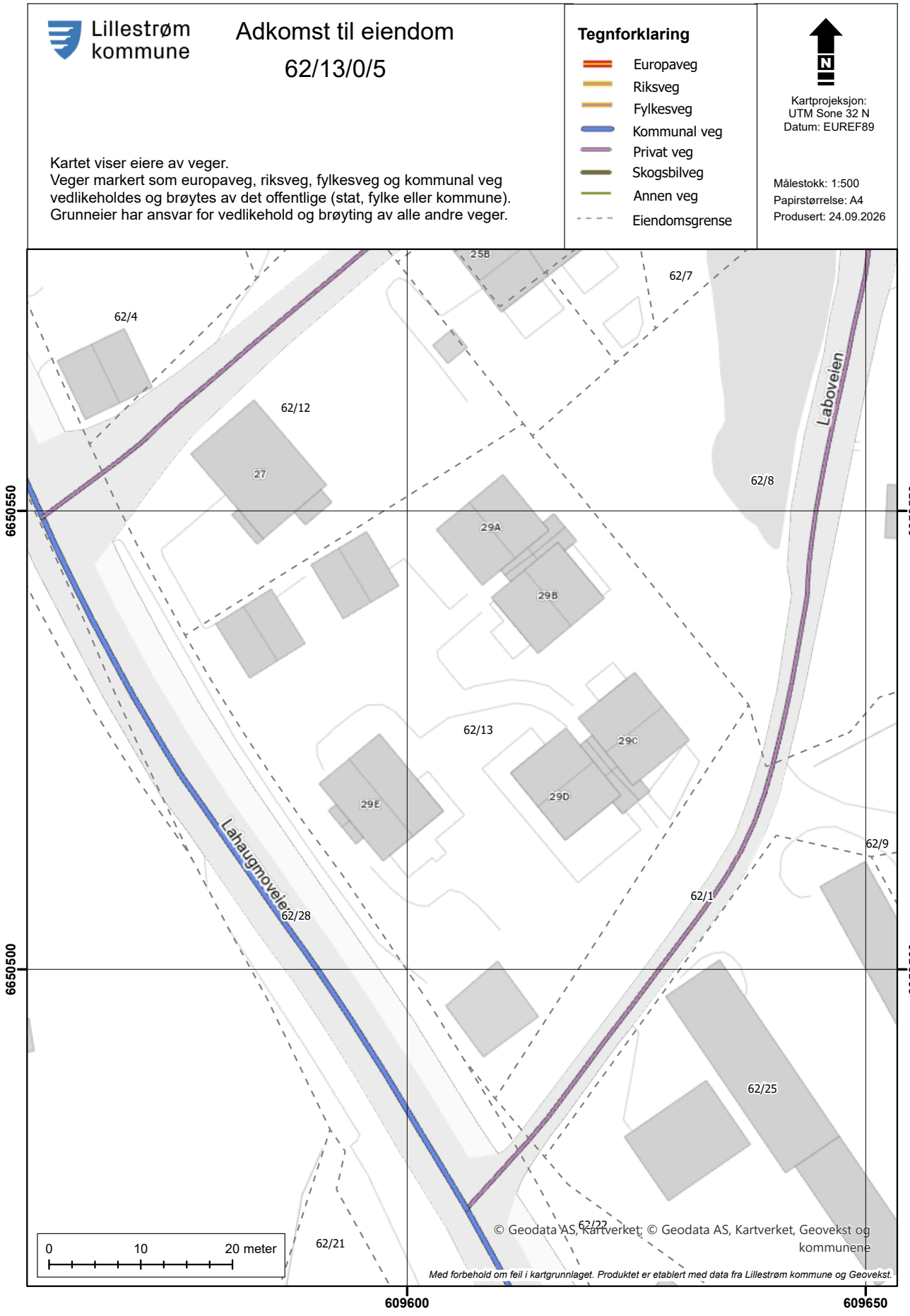
Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Rammenotat VA, rev. 7, datert 07.08.2024, dokumentnummer N-01

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.09.2026

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.**	62	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Lahaugmoveien 29E, 2013 SKJETTEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 24.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	5
Hovedadresse	Lahaugmoveien 29E								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.09.2026

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.**	62	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Lahaugmoveien 29E, 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	10 280,76 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	7 310,46 kr
Sum	**23 067,18 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
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
Vanngebyr etter bruksareal	15%	213 m^3	43.69	1/1	0 %	9 305,65 kr	6 979,21 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	15%	213 m^3	75.21	1/1	0 %	16 019,73 kr	12 014,80 kr
					Sum	**33 177,13 kr**	**24 882,76 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 02.10.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 13 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Lahaugmoveien 29E, 2013 SKJETTEN
Referanse: 2804260220

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Kommunale avgifter mnd faktura for september står ubetalt, fakturaen forfalt 280926.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 24.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	5
Hovedadresse	Lahaugmoveien 29E								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
79 8684
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Festekontrakt.

Undertegnede Ruth Fletsten f. 29/3-1911 bortfester til Kristian Arnesen f. 101202[redacted] tomt Fjellheim gnr. 62 bnr. 13 i Skedsmo. Eiendommen utgjør 2301 m^2.

Festevilkårene er følgende:

1. Festetiden er 50 år med rett til fornyelse i ytterligere 10 år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å kjøpe eiendommen etter takst.

2. Festeavgiften er overensstemmende med pristakst kr. 0,12 pr. m^2, altså kr. 276,00 pr. år og betales forskuddsvis 1. januar, - første gang 1. januar 1968. Hvert 10. år kan festeavgiften reguleres i samme forhold som endringen av prisindeksen.

3. Festeren har rett til å bebygge eiendommen.

4. Til sikkerhet for festeavgiften for 1 - ett - år har eieren panterett i hus som oppføres på eiendommen.

5. Utgiftene ved denne kontrakts opprettelse og tinglysing bæres av festeren.

6. Denne kontrakt i 2 eksemplarer, hvorav partene for hver sitt.

p.t. Lillestrøm, den 6. juli 1967.

Ruth Fletsten ..... Kristian Arnesen .....

Til vitterlighet:

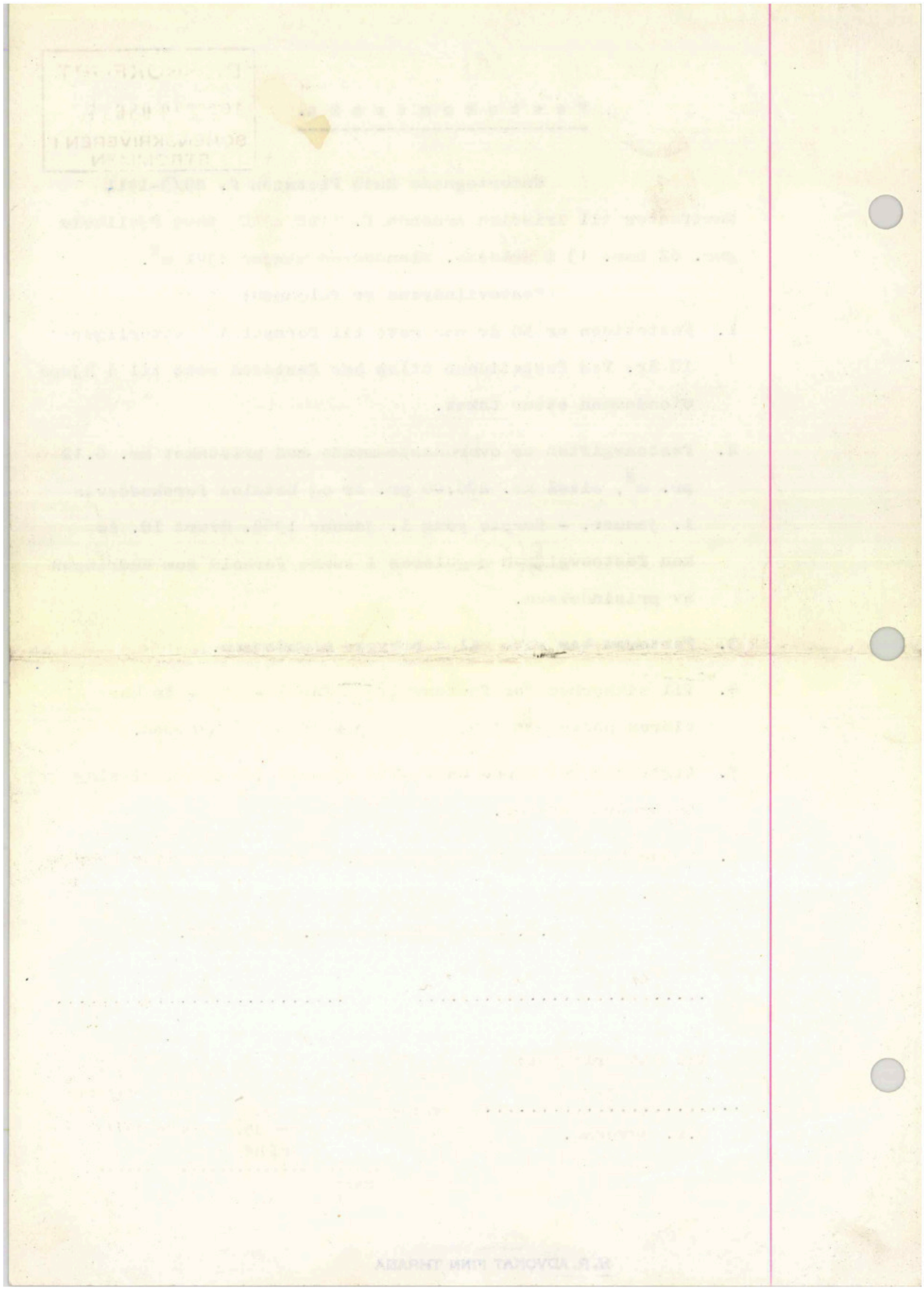
Ørger Solbjør
.....
h.r. advokat.

Som hjemmelsinnehaver til g.nr. 62, b.nr.13 i Skadsmo samtykker jeg i at festetiden skal være 50 år med rett for festeren til forlengelse med 10 -ti- år av gangen til ialt en festetid på 80 år.

Skedsmo, den 18. desember 1979
Ruth Fletsten
.....
Personnr: [redacted]

Riktig kopi:
H. R. ADVOKAT FINN THRANA

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601516458
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
280455	THORSEN GEIR NORMAN		FREDRIKSBORGVEIEN 40 B, 0286 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	62	13

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	62	13	0	1	103 / 604	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	62	13	0	2	103 / 604	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	62	13	0	3	103 / 604	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	62	13	0	4	103 / 604	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	62	13	0	5	192 / 604	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 937109 Tinglyst: 31.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

30.10.2013 10.08

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres etter tinglysning til

Begjæring[1] om

x☐ **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	62	13		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
280455[redacted]	Geir N. Thorsen	

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	til-leggs-areal[6]
1	B	103	B	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	103	B	14	—	—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	103	B	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	108	B	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	192	—	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	—	—	—	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	—	—	—	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	—	—	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				604				= sum nevner:				604							

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 16/9-13 | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

© Begjæring om seksjonering — Blanketten er utarbeidd av Skedsmo kommune — Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Oslo 16/9-13		

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
62	13			0231

Dato	Stempel og underskrift
30.10.13	ASætren

Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

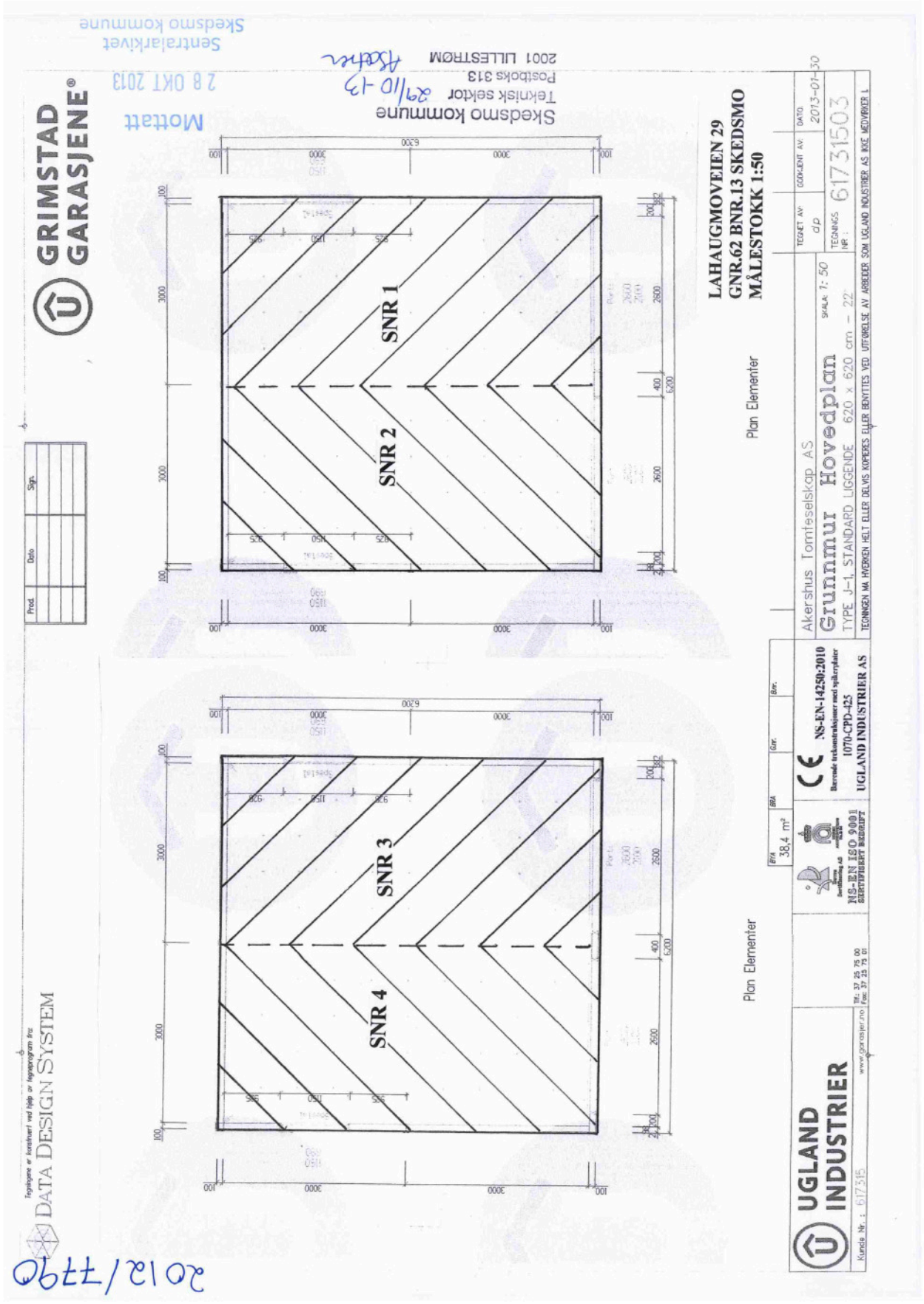
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
16/9-13	

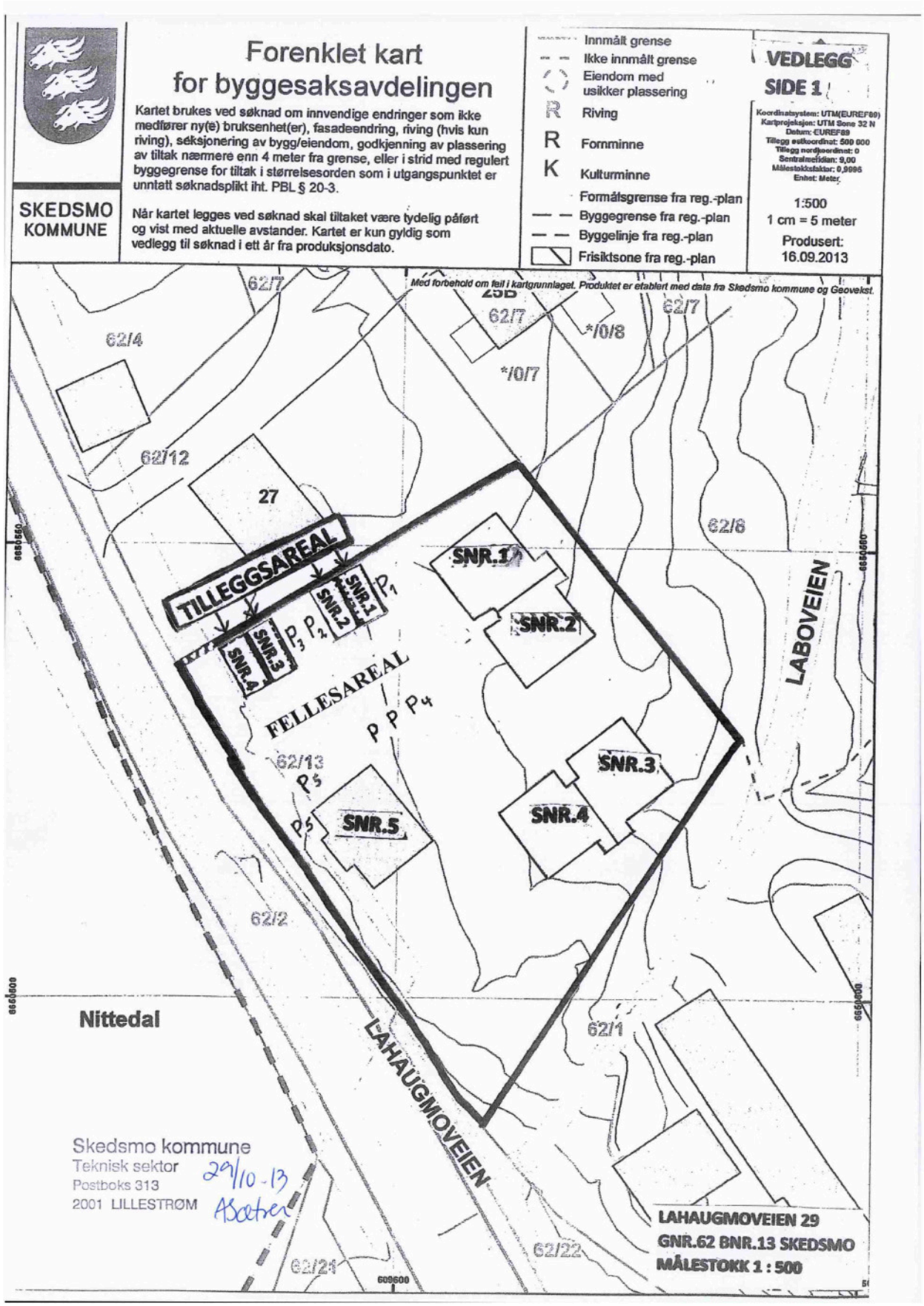
© Begjæring om seksjonering Blanketten er utarbeidd av Skedsmo kommune Side 3 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

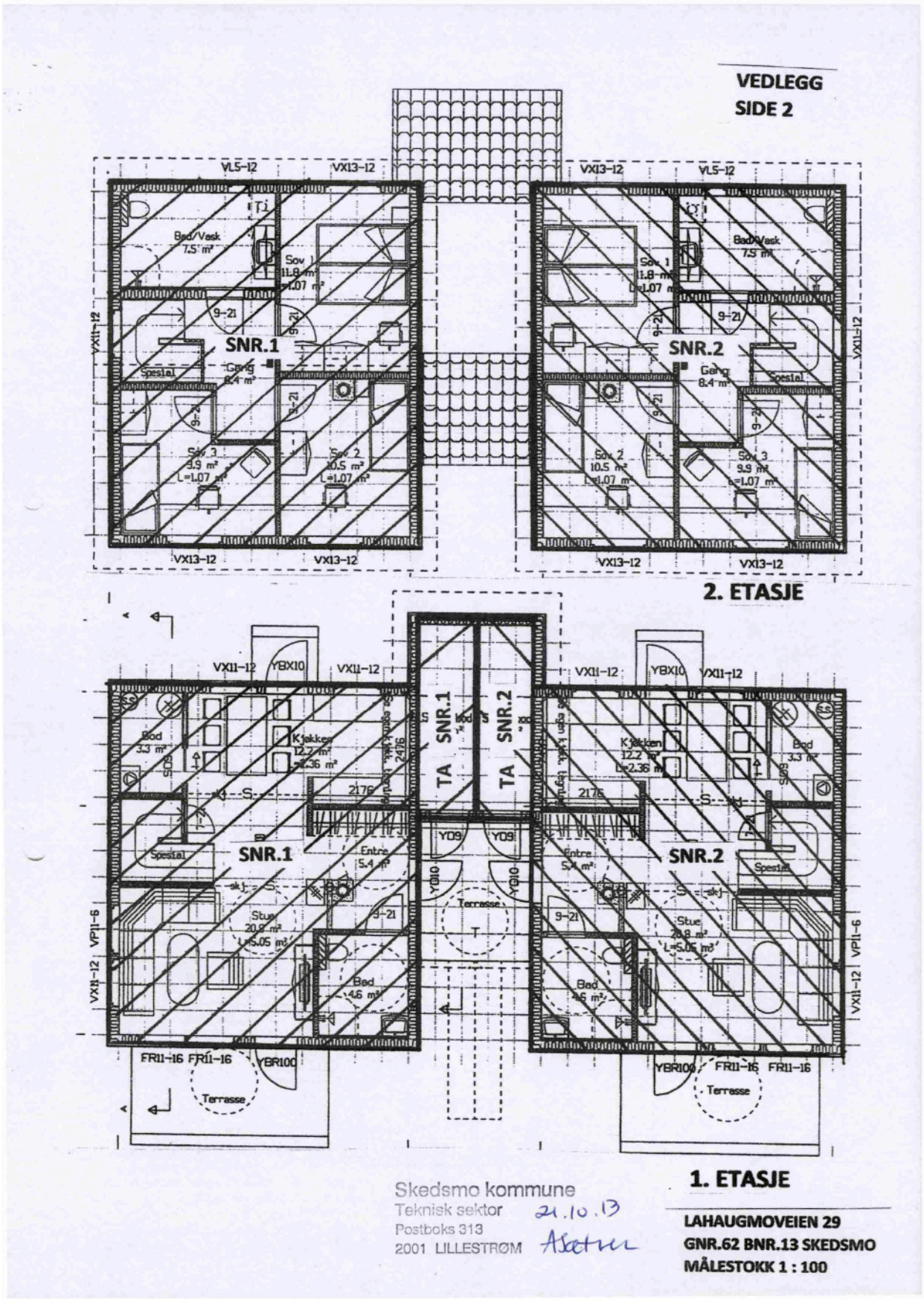
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

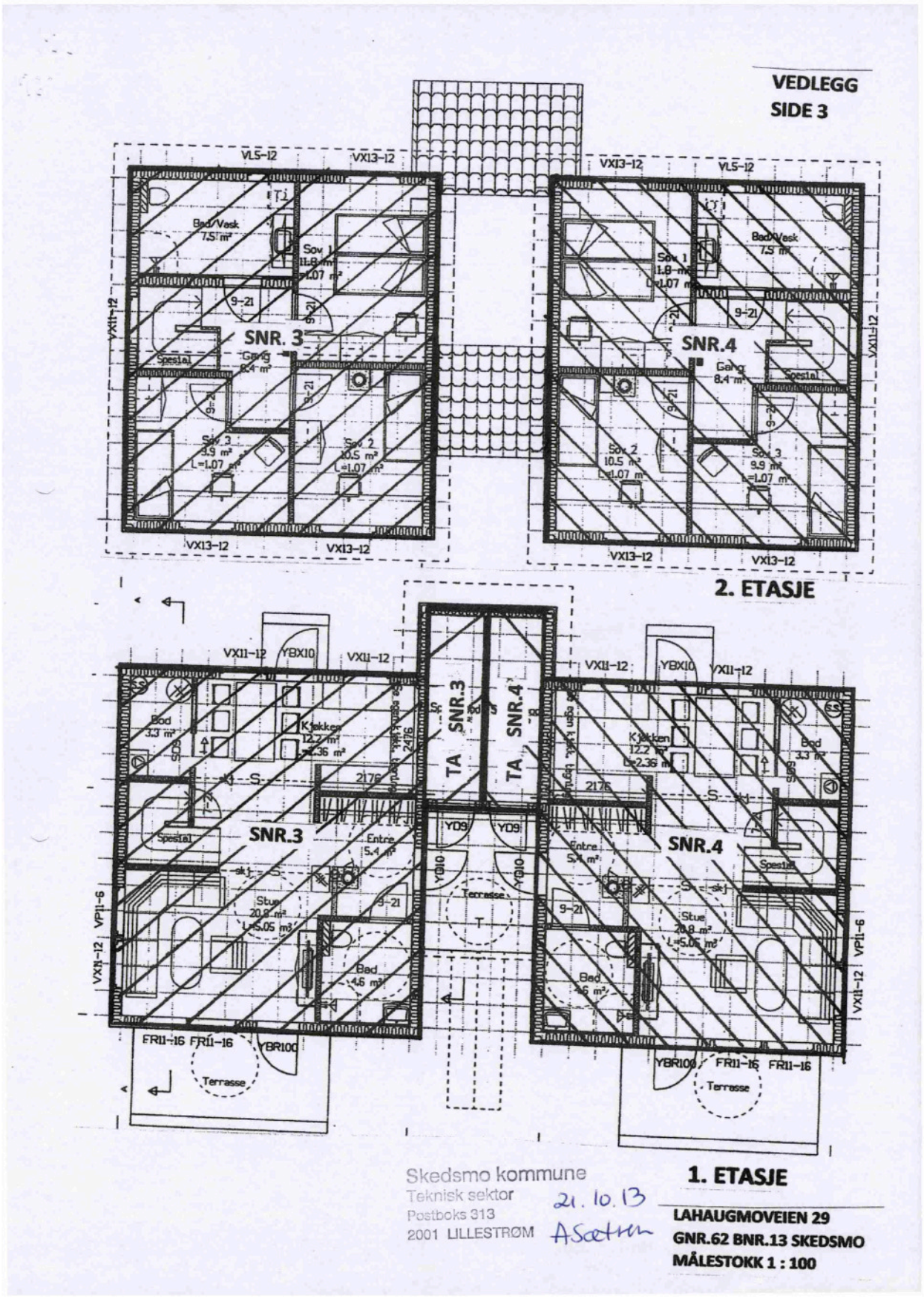


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



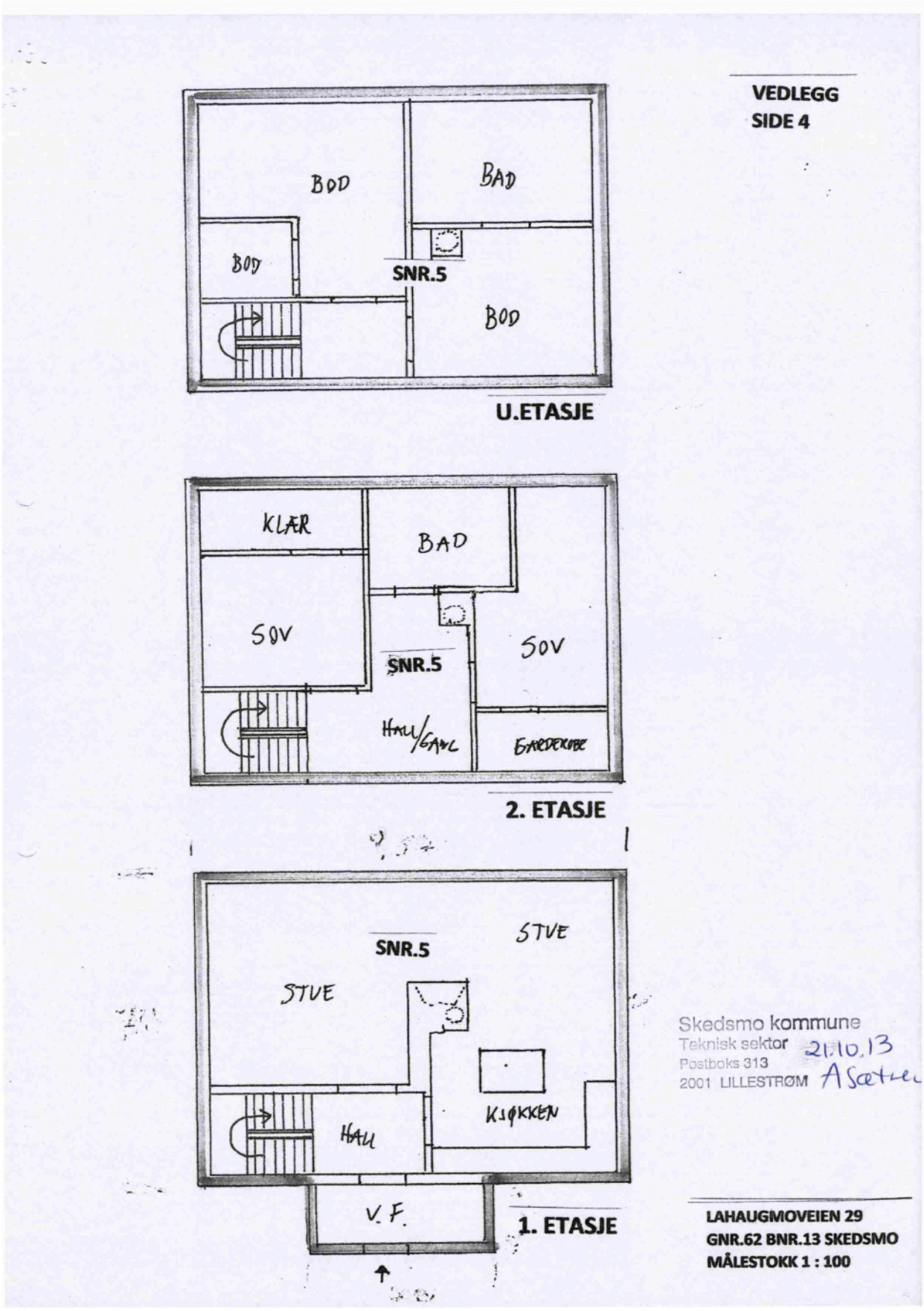
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 24.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	5
Hovedadresse	Lahaugmoveien 29E								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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







SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 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. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260220 / Soliman Sarwar, tlf. 90517305
Lahaugmoveien 29E, 2013 Skjetten
Gnr. 62, bnr. 13, snr. 5 i Lillestrøm kommune (Ideell andel 1/1.)

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

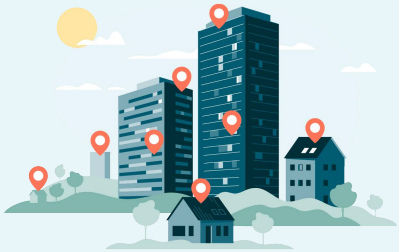
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

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.

Oppdragsnr: 2804260220
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Soliman Sarwar
Avd.leder /Eiendomsmegler

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no