

Velkommen til

Linjeveien 13, 1920 Sørumsand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Linjeveien 13,
1920 Sørumsand

Enebolig over to plan | Moderniseringsbehov | Parkering på gårdsplass | Peis & varmepumpe | Nærhet til marka

Velkommen til Linjeveien 13! Her får du en enebolig på to plan med en god planløsning, og muligheter til å sette ditt eget preg på boligen!

Eiendommen har en fredelig plassering med kort vei til Sørumsand skole, barnehage og flotte turstier. Fra boligen er det også enkel adkomst til Sørumsand stasjon med hyppige togavganger mot både Lillestrøm og Oslo.

Høydepunkter:
- 3 godkjente soverom på samme plan
- Moderniseringsbehov
- Eiet tomt på 869,4 m²

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Alexandra Sasis Askeland
eiendomsmegler
Tlf: 414 27 196
E-post: alexandra.askeland@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 850 000
Omkostninger	kr	97 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 947 340

BRA Total/BRA-i	228/189 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1972
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND

Registerbetegnelse
Gnr. 241, bnr. 276, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Sørumsand. Boligen har en fredelig plassering i Linjeveien, omkranset av eneboligbebyggelse og grønne hager, med skog og turterreng like bakenfor bebyggelsen.

Rema 1000 Sennerudtoppen ligger en kort gåtur unna og dekker innkjøpene i hverdagen. I nærområdet finner man også Sennerud Fus barnehage i gangavstand via rolige boligveier. For skoleelever ligger Sørumsand skole rundt ti minutters gange unna, mens Bingsfoss ungdomsskole nås med en kort kjøretur. Sørumsand videregående skole ligger rundt et kvarters gange fra eiendommen. I Sørumsand sentrum, som nås på en kort kjøretur eller en spasertur på under tjue minutter, finnes et bredere tilbud av butikker og servicetjenester ved Fokus butikksenter, sammen med apotek, vinmonopol og bibliotek.

Sørumsandmarka strekker seg innover mot Varsjøen med et stort nettverk av merkede turstier, skogstjern og badeplasser. Nede ved Glomma ligger natur- og kulturstien, som følger elvebredden forbi Bingsfoss og Kuskerudnebben til sandstrendene ved Bingsfoss-stranda og Barvika, med tilrettelagte rasteplasser og gode fiskemuligheter. For fysisk aktivitet ligger Sørumsand idrettspark byr på flerbrukshall, kunstgressbaner og skatepark.

Bussholdeplassen ved Sennerud ligger en kort gåtur unna med lokalbuss. Sørumsand stasjon nås på rundt et kvarter til fots eller en kort sykkeltur, med jevnlige togavganger mot Lillestrøm og Oslo. For den som kjører bil, tar reisen til Oslo lufthavn Gardermoen omtrent en halvtime.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 189 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 228 m²
TBA: 23 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 91 m² Bad/vaskerom, gang, to disponible rom, trapperom, to boder

1. etasje
BRA-i: 98 m² Entré, bad, kjøkken, gang, tre soverom, stue, spisestue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
23 m² Terrasse

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er

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

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.11.2026.

Bygning:
Enebolig med kjeller, oppført i 1971/1972 med ferdigattest fra 1972. Boligen er oppført etter byggetillatelse med tegninger godkjent 30.06.1971. Det foreligger ferdigattest datert 18.07.1972. Ytterveggene er antatt utført i bindingsverk av tre, med liggende og stående trekledning. Konstruksjonen er ikke åpnet. Ifølge salgsoppgave fra 2009 ble kledningen overflatebehandlet i 2007, opplyst av daværende eier. Opplysningen er ikke verifisert. Etasjeskillet mot 1. etasje er trebjelkelag. Gulv mot grunn i kjelleren er antatt å være støpt betong. Kjelleren har yttervegger mot terreng hovedsakelig av betong, med deler i lettklinkerblokker. Flere av veggene mot terreng er innvendig utforet med isolasjon, plast og panel/plater, enkelte steder med tapet. Gulvet er støpt betong med belegg og laminat, og med synlig betong i deler av kjelleren. Utforingene er ikke åpnet utover hulltakingen, og konstruksjonsoppbyggingen er derfor bare delvis kjent. Grunnmuren er fra byggeåret og er hovedsakelig utført i betong, med ulike betongtyper. Deler av muren er utført i lettklinkerblokker. Lettklinkerblokkene er registrert i grunnmuren rundt det disponible rommet med pipe i kjelleren, under deler av stuen i 1. etasje. Ifølge salgsoppgave fra 2009 er boligen fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Forstøtningsmur av betongelementer og utvendig trapp av betong.

Tak:
Saltak tekket med betongtakstein. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble taket tekket om i 1998. Opplysningen er ikke verifisert, og det foreligger ikke dokumentasjon på omfanget av arbeidet. Det er ikke kjent om undertaket ble skiftet samtidig. Saltak med takstoler og undertak av bord, og isolert etasjeskille mot loftet. Loftet luftes via spalter og gavlventiler. Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe med feieluke i kjelleren. Peis med innsats i stuen.

Vinduer:
Blandede vinduer, hovedsakelig tolags isolerglass:
- Kjelleren har vinduer fra 2006, eldre enkeltglassvinduer av tre og vinduer med ukjent alder.
- Vinduene i 1. etasje er opplyst å være fra byggeåret, bortsett fra nyere vinduer på bad og kjøkken.

Dører:
Ytterdør av tre med glassfelt. Balkongdøren er opplyst å være fra byggeåret. Profilerte dører i kjelleren. Slette dører i 1. etasje, noen med glassfelt.

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp utført i betongheller. Malt tretrapp mellom kjelleren og 1. etasje.

Balkong/terrasse:
Sørvestvendt terrasse på 23 m² utført i trekonstruksjoner med rekkverk og trapp til terreng. Terrassen står på søylefundamenter av betong og tre.

VVS-installasjoner:
Vannledninger av kobber og noe plast. Hovedvannledningen er av jern. Hovedstoppekranen står på badet/vaskerommet i kjelleren. Alderen er ikke kjent. Synlige avløpsrør er av plast. Kun synlige rør er besiktiget. Alderen er ikke kjent. Høiax varmtvannsbereder fra 2007, ca. 198 l, plassert på badet/vaskerommet i kjelleren.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med veggventiler. Badet i kjelleren har ventil i himlingen. Anlegget er ikke funksjonsmålt. Bad i 1. etasje: Rommet har takventil, og avtrekket antas å være naturlig. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Luft-til-luft-varmepumpe av merke Panasonic, med innedel i stuen og utedel på østfasaden. Boligen har røykvarsler og brannslukker. Det er et gammelt oljefyringsanlegg med oljetank i eget rom i kjelleren. Anlegget er ikke i bruk og er ikke sanert. Det foreligger ingen dokumentasjon på tankens alder, tilstand, kontroll eller lekkasjesikring.

Bod:
Frittstående bod oppført i treverk. Boden er ikke tilstandsvurdert og er kun oppmålt og beskrevet. Det er registrert betydelig slitasje og skjevheter, og det må påregnes omfattende vedlikehold eller utskifting på sikt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje:
Dobbeltgarasje med to porter, oppført i treverk og murkonstruksjoner av Multimur-lignende elementer med puss. Garasjen er ikke tilstandsvurdert og er kun oppmålt og beskrevet. Det er registrert et høyt vedlikeholdsbehov på garasjen, blant annet avskalling av murpuss og slitasje på porter og overflater. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater og AMS-måler. Eier opplyser at sikringene ble skiftet for ca. 2 år siden. Kursfortegnelsen er fra Gardermoen Elektriske Forr. og er ikke datert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrennene har kraftig slitasje. En sprekk i takrennen gir lekkasje ned på terrassen. Det er råteskader i vindski og takfotbord ved nedløp og renneender. Det er registrert fukt ved takrennen på østfasaden ved varmepumpen. Takvann som ikke ledes bort, renner ned på terrasse og fasade. Over tid gir det fukt- og råteskader i tilstøtende treverk, og slike skader er allerede registrert. Takrenner og nedløp bør skiftes, og råteskadet treverk ved takfot og vindski bør skiftes lokalt. Treverket rundt bør kontrolleres når rennene demonteres, fordi omfanget av skjulte skader ikke er kjent. Det bør undersøkes om nedløpene er riktig tilkoblet overvannssystemet.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassen har skjevheter. Enkelte bjelker har mangelfull understøttelse, og et beslag/bjelkesko henger uten synlig stolpe. Det er tegn til svikt i konstruksjonen. Det er registrert fukt i bjelker, terrassebord og rekkverk. Et terrassebord har råte og gjennomgående hull. En lekkende takrenne gir vann ned på terrassen. Se «Nedløp og beslag». Mangelfull understøttelse, svikt og fukt/råte i bærende deler svekker bæreevnen. Over

tid kan det gi ytterligere deformasjoner og i verste fall brudd i konstruksjonen. Hull og råte i terrassebord gir fare for personskade. Det må påregnes ny terrasse eller omfattende utbedring med utskifting av bjelker, terrassebord og rekkverk, og ny eller forsterket understøttelse og fundamentering. Bærekonstruksjonen bør undersøkes nærmere før utbedring, fordi omfanget av råte i bjelker og fundamenter ikke er kartlagt. Den lekkende takrennen må utbedres samtidig.

- Overflater - vegger og himlinger - kjeller | Det er synlige fuktskader på overflatene med mugg/svertesopp, særlig nederst på vegger mot terreng. Det er saltutslag, løs puss og avflassing på murvegger. Fukt og mugg i overflatene henger sammen med fukt i vegger og gulv mot terreng. Se «Rom under terreng». Muggsopp kan gi dårlig inneklima og lukt, og skadene vil utvikle seg så lenge fuktpåkjenningen vedvarer. Fuktskadede og muggbefengte overflater må fjernes og skiftes. Det bør gjøres etter at fuktårsaken er utbedret og konstruksjonen har tørket ut, ellers vil nye overflater få tilsvarende skader.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er påvist omfattende fuktbelastning i kjelleren, med høyt fuktinnhold i treverk i utforede veggkonstruksjoner mot terreng. Det er videre registrert synlige fuktskader, mugg-/svertesopp, saltutslag og løs murpuss. Det er registrert flere tegn på høy fuktbelastning i rom under terreng. Hulltakingen viser forhøyet fuktinnhold i treverk i utforede vegger mot terreng, med verdier på opptil 33,9 vektprosent i det disponible rommet med pipe og 26,2 vektprosent i trapperommet. Overflatesøk ga forhøyede verdier i gulv og vegger, og det er registrert synlig mugg/svertesopp, saltutslag og løs puss på murvegger. Punktet gis TG3 på bakgrunn av registrerte fuktskader og muggvekst, sammen med høyt fuktinnhold i utforede vegger mot terreng. Fuktinnhold over ca. 20 vektprosent i treverk gir over tid risiko for muggvekst og råte, og de høyeste verdiene ligger godt over dette nivået. Målepunktene i soverommet og i disponibelt rom ved badet viste lavere verdier. Det betyr ikke at disse veggene er uten fuktbelastning, fordi hulltakingen er stikkprøver og overflatesøket ga forhøyede verdier også andre steder. Saltutslag og fukt i nedre del av veggene kan tyde på at fukt trenger inn fra terreng gjennom grunnmuren, men årsaken er ikke avklart. Det er registrert plast i utforingen. Plast i en utforet vegg mot fuktig grunnmur kan hindre uttørking og holde fukten inne i konstruksjonen. Fukt og muggvekst kan også gi lukt og dårlig inneklima. Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige overflater, overflatesøk og hulltaking med fuktmåling på seks steder. Veggkonstruksjonene er ikke åpnet utover dette. Det er derfor ikke mulig å fastslå den underliggende fuktårsaken eller det samlede skadeomfanget. Det må tas høyde for at det kan finnes skjulte fukt-, mugg- og råteskader bak panel og plast utover det som er registrert. Dersom etasjen skal innredes på nytt anbefaler vi følgende tiltak: Det anbefales en fukteknisk undersøkelse ved kvalifisert fagperson før utbedring. Undersøkelsen bør omfatte åpning av utforede vegger på representative og særlig fuktutsatte steder, supplerende fuktmålinger og kontroll av treverk og isolasjon for fukt-, mugg- og råteskader. Den bør også omfatte en vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og håndtering av takvann. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes: - Utbedring av fuktsikring og drenering mot terreng. - Riving av fuktskadede innvendige utforinger. - Uttørking av konstruksjonen. - Ny oppbygging av veggene etter en fukteknisk riktig løsning. Fuktbelastningen kan blant annet skyldes kapillært fuktopptak fra grunnen, fuktinntrengning gjennom grunnmuren eller mangelfull utvendig fuktsikring. Den konkrete fuktårsaken er ikke fastslått. Disse tiltakene er kun aktuelle dersom man skal ha kjelleren innredet. Kjelleren har noe lav takhøyde og er prosjektert som en grovkjeller i utgangspunktet med hovedsakelig bodarealer. Et mulig tiltak er å fjerne organisk materiale langs ytterveggene, og bruke etasjen til boder og lignende. Det anbefales jevn oppvarming og god ventilasjon i rommene, og at møbler ikke plasseres tett inntil vegger mot terreng. Slike tiltak kan redusere fuktbelastningen, men de erstatter ikke undersøkelser og utbedring av fuktårsaken. Punktet må ses i sammenheng med «Overflater – kjeller», «Drenering», «Terrengforhold» og «Nedløp og beslag».

- Bad/vaskerom i kjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er mose på taksteinen. Eier opplyser at det ble funnet én sprukket takstein ved takvask sommeren 2026. Taktekkingen er ca. 28 år gammel, basert på opplysningen om omtekking i 1998, og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder. Mose holder på fuktighet og kan svekke steinens overflate over tid. Det må påregnes rengjøring, kontroll og utskifting av skadde takstein. Det anbefales å følge taktekkingens tilstand over tid. Taktekkingen er ca. 28 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer, blant annet ved sprukne eller forskjøvne takstein og aldring av undertak, beslag og gjennomføringer. Lekkasjer kan føre til fukt- og råteskader på tilliggende konstruksjoner, som undertak, takkonstruksjon og isolasjon. Det må påregnes økt vedlikehold, og det anbefales jevnlig ettersyn. Utskifting av taktekkingen må påregnes på sikt.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder i treverket i taket, blant annet ved knutepunkt nær ventilasjonsrist/-gjennomføring. Fuktmåling var ikke mulig, fordi loftet ikke har gangbart gulv og er isolert, slik at det ikke var mulig å se hvor man tråkket. Fuktskjolder kan tyde på at det er eller har vært fukttilførsel til takkonstruksjonen, for eksempel kondens eller lekkasje ved gjennomføringer eller tekking. Fordi det ikke er fuktmålt, er det ukjent om fukten er aktiv. Vedvarende fukt kan over tid gi mugg- og råteskader i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktskjoldene, med fuktmåling og kartlegging av årsaken. Det bør etableres sikker tilkomst før undersøkelsene, for eksempel med gangbaner. Gjennomføringer og lufting bør kontrolleres for tetthet og funksjon, og eventuelle årsaker utbedres.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er spredte råteskader i kledningen. Skadene er størst på den korte vestveggen. Musebånd er ikke montert. Det er åpne gjennomføringer og råte ved gavlen over stuen. På innsiden av vestveggen i 1. etasje er det registrert muggsopp på veggoverflaten. Se «Overflater – 1. etasje». Råte vil utvikle seg dersom skadet treverk ikke skiftes. Åpne gjennomføringer og manglende musebånd kan gi inntrengning av fukt og skadedyr. Råteskader i kledningen på utsiden og muggsopp på innsiden av samme vegg kan tyde på at det har forekommet en form for fuktinntrengning eller lekkasje inn i veggkonstruksjonen. Dette er ikke verifisert, fordi konstruksjonen ikke er åpnet. Råteskadet kledning bør skiftes, gjennomføringer bør tettes, og musebånd bør monteres. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen på vestveggen, for eksempel ved hulltaking eller ved å åpne kledningen. Undersøkelsene anbefales fordi omfanget av eventuelle skjulte fukt- og råteskader i svill, stendere og vindsperre ikke kunne kartlegges ved visuell kontroll. Punktet må ses i sammenheng med «Overflater – 1. etasje».

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert kondens mellom glassene, slitasje og begynnende råte i enkelte karmer og rammer. Kondens mellom glassene betyr at isolerglassruten er punktert og har redusert isolerevne. Begynnende råte vil utvikle seg uten vedlikehold. Det må påregnes utskifting av vinduer med punkterte ruter eller råteskader og jevnlig vedlikehold av de øvrige. Vinduene fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

- Ytterdører | Ett glassfelt i ytterdøren er sprukket. Balkongdøren er eldre og har slitasje. Sprukket glass kan gi redusert tetthet. Glasset bør skiftes. Balkongdøren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Den har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og det er registrert en del slitasje. Det må påregnes utskifting av balkongdøren på sikt. Eldre isolerglass gir dårligere isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økt energiforbruk.

- Utvendige trapper | Betonghellene har en del slitasje, har sklidd noe fra hverandre og ligger noe skjevt. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på trappen. Manglende rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å montere rekkverk. Betonghellene har en del slitasje, har sklidd noe fra hverandre og ligger noe skjevt. Dette kan gi snublefare og økt risiko for videre forskyvning og setninger. Det må påregnes justering eller omlegging av hellene.

- Overflater - gulv - kjeller | Overflatesøk med fuktindikator ga forhøyede fuktverdier i både gulv og vegger.

- Overflater - gulv - 1. etasje | Det er slitasje og grove overganger. Parketten har lokale fuktskader.

- Overflater - vegger og himlinger - 1. etasje | På innsiden av vestveggen er det registrert muggsopp og biologisk begroing. Muggsopp på veggoverflaten kan indikere fukt i konstruksjonen. Sammen med råteskadene i kledningen på utsiden av samme vegg kan det tyde på at det forekommer en form for fuktinntrengning eller lekkasje inn i veggen. Dette er ikke verifisert. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å finne årsaken og omfanget, fordi skjulte skader i veggen ikke kan utelukkes ved visuell kontroll. Skadde overflater og parkett må utbedres, og det må påregnes jevnlig vedlikehold. Punktet må ses i sammenheng med «Veggkonstruksjon».

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt høydeforskjeller på ca. 20 mm langs trapperommet. Det er målt høydeforskjeller på ca. 22 mm i disponibelt rom med pipe. Det er målt høydeforskjeller på ca. 20 mm i disponibelt rom ved badet/vaskerommet. Det er målt høydeforskjeller på ca. 20 mm langs trapperommet, ca. 22 mm i disponibelt rom med pipe og ca. 20 mm i disponibelt rom ved badet/vaskerommet i kjelleren. Det er dermed flere merkbare skjevheter i gulvet. Skjevhetene kan gjøre fremtidig oppussing noe mer utfordrende, blant annet på grunn av tilpasninger ved montering av nye overflater, dører og innredning. Det anbefales å vurdere oppretting av gulvet dersom gulvoverflatene skal pusses opp.

- Innvendige dører | Dørene har slitasje. Noen dørhåndtak er ikke montert. Noen dører tar i karmen. Dører som tar i karmen må justeres, og håndtak må monteres. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av slitte dører.

- 1. etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller våtrommet for øvrig. Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan korrekt utførelse av membran/tettesjikt, sluk, overganger og gjennomføringer ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets skjulte konstruksjoner og fuktsikkerhet, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade ved befaringen. Eventuelle feil eller svakheter i skjulte løsninger kan over tid medføre fukt- og følgeskader før forholdet blir synlig eller på annen måte oppdages. Uten dokumentasjon kan utførelsen ikke verifiseres, og det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon.

- 1. etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er svelling i baderomsdøren og sprekker i fuger. Svelling tyder på fuktpåkjenning, og skadene bør utbedres.

- 1. etasje Bad - Overflater gulv | Det er sprekker i flis og fuger som ikke er mykfuger, og nivåforskjeller mellom flisene. Sprekker i flisfuger og silikonfuger kan slippe vann ned i underliggende konstruksjon når tettesjiktet er ukjent. Fliser og fuger bør utbedres.

- 1. etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranens utførelse og alder er ukjent, og tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er målt cirka 20 mm høydeforskjell fra gulvflis ved

dørterskel til sluk. Høydeforskjellen ved membrannivå er ikke dokumentert. Som følge av ukjent alder og utførelse er det usikkerhet knyttet til membranens og slukets gjenværende levetid og fremtidige funksjon. Eventuelle svakheter i tettesjikt eller tilslutning mot sluk kan medføre lekkasjer og påfølgende fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen og følge våtrommets tilstand over tid.

- 1. etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er svelling i innredningen og slitasje på dusjkabinettet. Håndtak og deksel til trykknappen på toalettet er ikke montert. Lekkasjevann fra den innebygde sisternen synliggjøres ikke. Skadet innredning bør utbedres eller skiftes. Enkelte sisterner har innebygd lekkasjesikring, mens andre krever drensspalte nederst mot gulvet kombinert med vanntett sjikt på gulv og vegger. I dette tilfellet er det uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon | Ventilasjonen kan være utilstrekkelig til å fjerne fukt og gir økt risiko for kondens og mugg. Det anbefales mekanisk avtrekk og tilluft, for eksempel spalte under dør.

- Bad/vaskerom i kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Årsaken til fukten er ikke fastslått, og den kan både komme fra våtrommet og fra fukt fra terreng. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte fuktskader i gulv og tilliggende vegger. Omfanget bør kartlegges nærmere, senest i forbindelse med rehabilitering av rommet.

- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er svelling på fronter, og benkeplaten er grovt tilpasset og skjev. Svelling viser at det har kommet fukt inn i platematerialet. Skadde fronter og benkeplate må påregnes utbedret eller skiftet.

- Innvendige vannledninger | Vannledningene er av varierende materialer, og alder og omfang av tidligere utskiftinger er ikke kjent. Det er usikkerhet knyttet til tilstanden og gjenværende levetid for eldre deler av røropplegget. Som følge av alder er det knyttet usikkerhet til vannrørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og rørbrudd med påfølgende vann- og fuktskader på omkringliggende bygningskonstruksjoner.

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

- Fuktsikring og drenering | Det er målt høye fuktverdier i vegger mot terreng, og det er saltutslag og mugg i kjelleren. Se «Rom under terreng». Topplisten på grunnmursplasten er løs. Nedløp er tilkoblet drensledningen. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble det drenert rundt boligen i 2004. Det er ikke dokumentert hva arbeidet omfattet, og det er usikkert om hele dreneringssystemet ble skiftet eller om det kun ble lagt ny grunnmursplast. De registrerte fuktverdiene, saltutslagene og muggveksten i kjelleren kan indikere svikt i dreneringens eller fuktsikringens funksjon. Se eget punkt for «Rom under terreng». Det anbefales at drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere av fagperson, for eksempel ved inspeksjon av drensrør med kamera og kontroll av grunnmursplast og tilbakefylling. Utbedring av utvendig fuktsikring og drenering inngår i tiltakene og kostnadsestimatet under «Rom under terreng». Inntil det er utført, anbefales det å kontrollere drensledningen nærmere, for eksempel ved spyling og rørinspeksjon. Takvann bør kobles fra drensledningen. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på dreneringsarbeidet fra 2004.

- Forstøtningsmurer | Det er sprekker og utglidning i støttemuren, og trappen er skjev og slitt.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | De utvendige avløpsledningene er antatt å være fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre avløpsledninger av støpejern kan over tid få korrosjon, sprekker, forskyvninger i skjøter og avleiringer. Det gir økt risiko for lekkasjer, tette rør og rotinntrengning. Lekkasjer i grunnen kan være vanskelige å oppdage og kan gi fukt mot grunnmuren. Kjøper må regne med at ledningene på sikt må fornyes ved utskifting eller relining. Det kan være et kostnadskrevende tiltak som ofte innebærer graving. Tilstanden er ukjent uten nærmere undersøkelser.

- Oljetank | Oljeanlegget er ikke i bruk og er ikke sanert, og det foreligger ingen dokumentasjon på tankens tilstand. En gammel oljetank som ikke er i bruk, kan inneholde restolje. Den kan gi risiko for lekkasje og forurensning, også ved riving eller flytting. Avhengig av type tank og gjeldende regler kan det bli krav om tømming, rengjøring og fjerning av anlegget, og kommunen kan ha egne bestemmelser for dette. Kjøper må regne med kostnader til sanering. - Det anbefales å avklare anleggets status, og om tanken inneholder olje. - Det anbefales å undersøke gjeldende krav hos kommunen. - Anlegget bør saneres av et godkjent foretak, med dokumentasjon på utført sanering. Se eget punkt for «Utvendige vann- og avløpsledninger» om mulig nedgravd tank på utsiden.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Loft | Deler av loftet har ikke gangbart gulv og er ikke besiktiget. Kun de delene som var tilgjengelige og synlige fra toppen av trappestigen, er besiktiget. Se eget punkt for «Loft». I tillegg var det en betydelig mengde lagrede gjenstander som begrenset innsyn.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på trappen. Manglende rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å montere rekkverk. Betonghellene har en del slitasje, har sklidd noe fra hverandre og ligger noe skjevt. Dette kan gi snublefare og økt risiko for videre forskyvning og setninger. Det må påregnes justering eller omlegging av hellene.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.

Ved en gjennomføring i kledningen er det registrert en skadet kabel med synlige ledere. Det er registrert en utvendig kabel med skadet isolasjon og synlige ledere. Det er ikke avklart om kabelen er spenningsførende. Forholdet kan medføre risiko for elektrisk støt, kortslutning og brann. Kabelen må kontrolleres og nødvendige tiltak utføres av registrert elektrovirksomhet.

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

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av

bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

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

Parkering
Parkering i frittstående dobbeltgarasje, samt på egen tomt. Garasjeporten har feil, i følge selgers egenerklæring.

Standard
Enebolig over to plan, oppført i 1972, med en innholdsrik planløsning fordelt på 1. etasje og kjeller. Hovedetasjen rommer entré, gang, separat kjøkken, spisestue, stue med ildsted, bad og tre soverom, samt utgang til terrasse. Kjelleretasjen har trapperom, gang, kombinert bad og vaskerom, to disponible rom og flere boder.

Entré:
Fra inngangspartiet kommer du inn i en entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Gulvet har belegg, og rommet leder direkte inn til gangen som knytter hovedetasjen sammen.

Stue:
Stuen har gode vindusflater og er utstyrt med elementpipe og peis med innsats for oppvarming. I tillegg er det montert en Panasonic luft-til-luft-varmepumpe på veggen. Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til terrassen.

Spisestue:
Spisestuen ligger i åpen tilknytning mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til spisebord og stoler.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra IKEA med slette hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og panelkledd himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med servantinnredning med speilskap, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjkabinett og takventil med naturlig avtrekk.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom samlet i 1. etasje med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og de øvrige soverommene har plass til enkeltseng og oppbevaringsmøbler.

Terrasse:
Utenfor stuen ligger en sørvestvendt terrasse på 23 m² oppført i trekonstruksjoner med rekkverk og trapp ned til hagen. Terrassen har et oppgraderingsbehov.

Kjelleretasje:
Kjelleren nås via malt innvendig tretrapp og inneholder trapperom, gang, to rom og flere boder. Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov. Det ene rommet er utstyrt med elementpipe og feieluke.

Bad/vaskerom kjeller:
Badet og vaskerommet i kjelleren er samlet i ett rom, utstyrt med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen fra Høiax på 198 liter er plassert i rommet. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett og belegg i 1. etasje. Belegg, laminat og betong i kjelleren. Fliser på bad i 1. etasje og på bad/vaskerom i kjelleren.
Vegger: Slette flater og tapet i 1. etasje. Plater, trepanel, tapet og malt mur i kjelleren. Fliser på bad i 1. etasje. Malte murflater og strie på bad/vaskerom i kjelleren.
Himling: Panel i himlinger. Takhøyden er 244 cm i 1. etasje og 205 cm i kjelleren.

Lagring:
Boligen har rikelig med lagringsplass med flere boder og disponible rom i kjelleren. På tomten er det i tillegg en frittstående bod på 7 m² og en frittstående dobbeltgarasje på 32 m². Garasjeporten har feil, i følge selgers egenerklæring.

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

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

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på montering av ny kjøkkenvifte. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

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

Innhold
Eneboligen er over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, kjøkken, spisestue, stue, tre soverom og bad.
Kjeller: bad/vaskerom, to disponible rom og to boder.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 23 m². På tomten er det også en steinbelagt uteplass. I tillegg er det oppført en frittstående dobbeltgarasje på 32 m² og en frittstående bod på 7 m² på eiendommen.

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

For boden foreligger det ikke godkjente og byggemeldte tegninger. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

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

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

Byggeår
1972

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Oppgradering av sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater

2009:
- Montering av ny kjøkkeninnredning (IKEA) med integrerte hvitevarer

2004:
- Drenering rundt boligen

1998:
- Omtekking av tak med betongtakstein

Ukjent årstall:
- Bad i 1. etasje oppgradert med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme, downlights, vegghengt toalett og dusjkabinett
- Installasjon av luft-til-luft-varmepumpe (Panasonic)

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 869.4 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 869,4 m². Tomten er opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning, hekk og trær, samt adkomst og gårdsplass foran garasjen.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 3 850 000,-
Omkostninger	Kr 97 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 947 340,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 850 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 96 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 97 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 115 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 49 823 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 16 059
- Feiing: kr 556
- Renovasjon: kr 4 920
- Vann: kr 11 317

Totalt: kr 32 852

Årsprognose for 2026 er kr 50 355.

Eiendomsskatt
Kr 532 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 555 399 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 221 596 for år 2024

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, bolig den 18.07.1972. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For garasje (grunnflate 36 m²) foreligger det approbasjon datert 17.07.1980 og byggetillatelse datert 06.08.1980. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10 (5) vil kommunen ikke lenger utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det har derfor ingen hensikt å søke om dette i ettertid. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører likevel at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk, dvs. disse stiller blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mm. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidene nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjenning av byggesøknad for tilbygg til bolig datert 22.05.1987 (sak nr. 144/87). Kommunen sendte brev datert 28.11.1990 om at byggesaken var registrert som ikke avsluttet i GAB-registeret, og varslet om at tillatelsen faller bort dersom byggearbeidet ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon, og det omsøkte tilbygget er ikke oppført i dag.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 30.06.1971. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.
- I 1. etasje er opprinnelig bad og wc slått sammen til ett bad; ombygging innenfor godkjent hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.
- I 1.etasje er det også ikke samsvar med terrassen, da den som er tegnet inn er mindre enn den er i dag.
- I kjelleren er det etablert bad/vaskerom i areal som på de godkjente tegningene er godkjent som tilleggsdel (oppbevaring). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er Sennerud 1 (plan-ID 01), stadfestet 06.02.1969 med senere endringer. Eiendommen er i sin helhet regulert til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Lillestrøm kommune, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med unntak fastsatt i bestemmelsene, herunder bestemmelser om beregningsmåte for utnyttelsesgrad.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste

kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

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

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

Radonmåling

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

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med 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, www.dsa.no og www.ngu.no.

Boligen er ikke bygget med radonsperre.

Heftelser

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

1971/2821-2/9 12.06.1971 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
RETTIGHETSHAVER kommunen, Tele- og elverket

Kommunen, telegrafverket og elektrisitetsverket har rett til vederlagsfritt å føre fram ledninger og kabler over tomten langs dens grenser, forutsatt at dette ikke hindrer eierens utnyttelse eller sjenerer bruken av tomten. Skjøtet inneholder også vilkår om byggefrist innen 2 år med rett for kommunen til å kreve tomten tilbakeført mot opprinnelig kjøpesum på kr 18 078, samt forkjøpsrett for kommunen til samme kjøpesum ved eventuelt salg dersom tomten ikke er bebygd med våningshus.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på

eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stuen og utedel på østfasaden. Peis med innsats i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

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

Det er et eldre oljefyringsanlegg med oljetank i eget rom i kjelleren; anlegget er ikke i bruk og er ikke sanert. Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Da selger ikke har bodd i boligen de siste 12 månedene, foreligger det ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
D.

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

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

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS
salg@staverntaksering.no

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Ikke gjort noe på veggen som jeg vet om.vinduene i stua trenger byttes. Ytterdør også.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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.
Vinduene må skiftes i stua.det er ikke gjort noe tiltak som jeg vet om.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Ny kjøkkenvifte
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: ?

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Skulle egentlig være et lekehus.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

Garasjeporten
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Rafid Fadil Yassir

Else-Liv Eriksen

Vilkår og bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 11.11.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Diverse

Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Funksjonaliteten på medfølgende hvitevarer er ikke kjent.

Overtakelse

Overtakelse

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke nødvendigvis vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelsen. Kjøper må kunne regne med å fjerne eventuelle inventar/løsere fra boligen/boder/eiendommen som eventuelt står igjen på overtakelse. Det er heller

ikke sikkert det foreligger komplette nøkkelsett, kjøper må selv fremskaffe og betale dette dersom det mangler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 50 000
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 805
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 113 667, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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

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

Finansiering

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig
Alexandra Sasis Askeland
eiendomsmegler
alexandra.askeland@em1ostlandet.no
Tlf: 414 27 196

Johan Offigstad
eiendomsmegler
johan.offigstad@em1ostlandet.no
Tlf: 476 81 654

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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







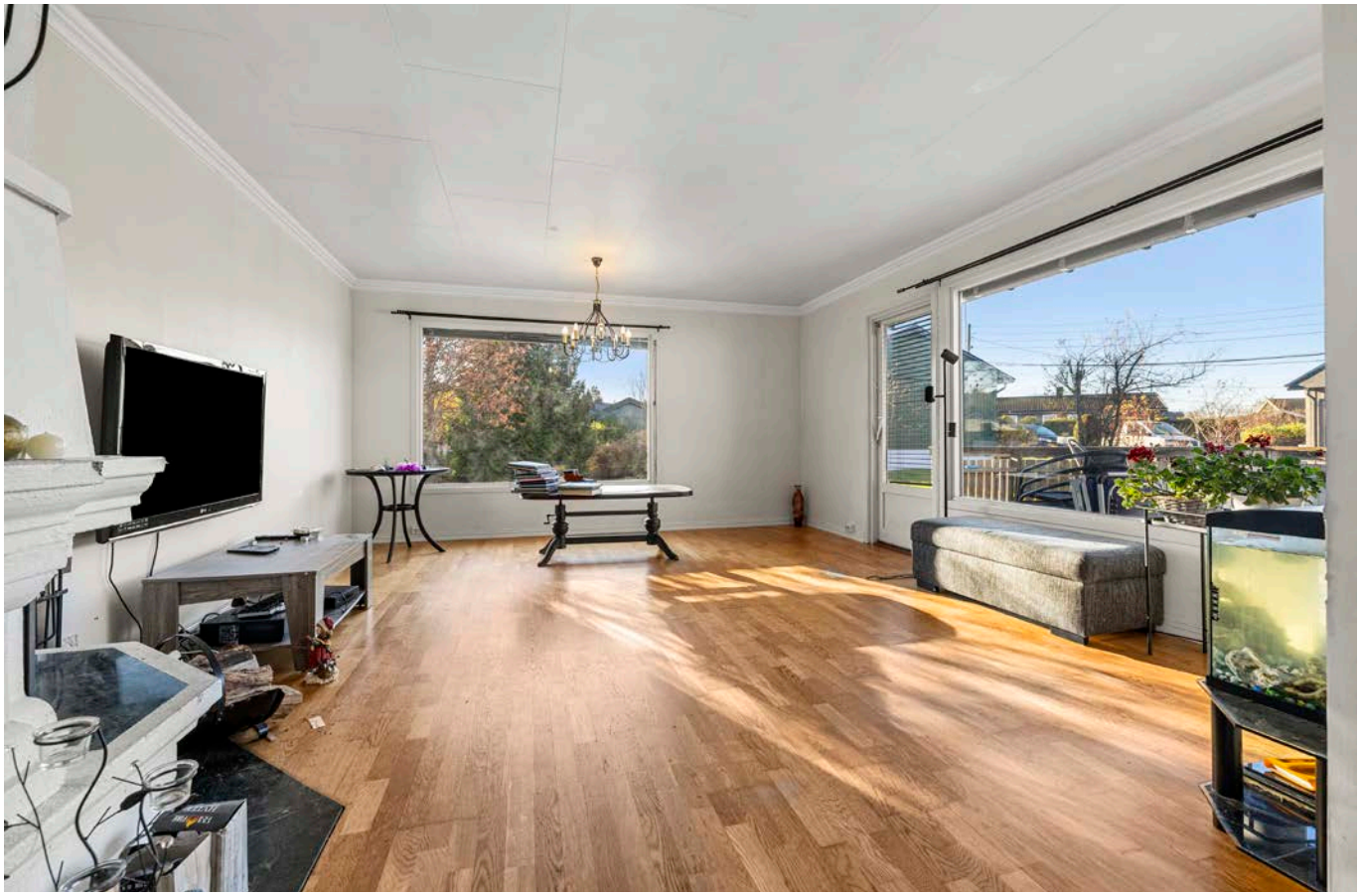
Linjeveien 13

1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon





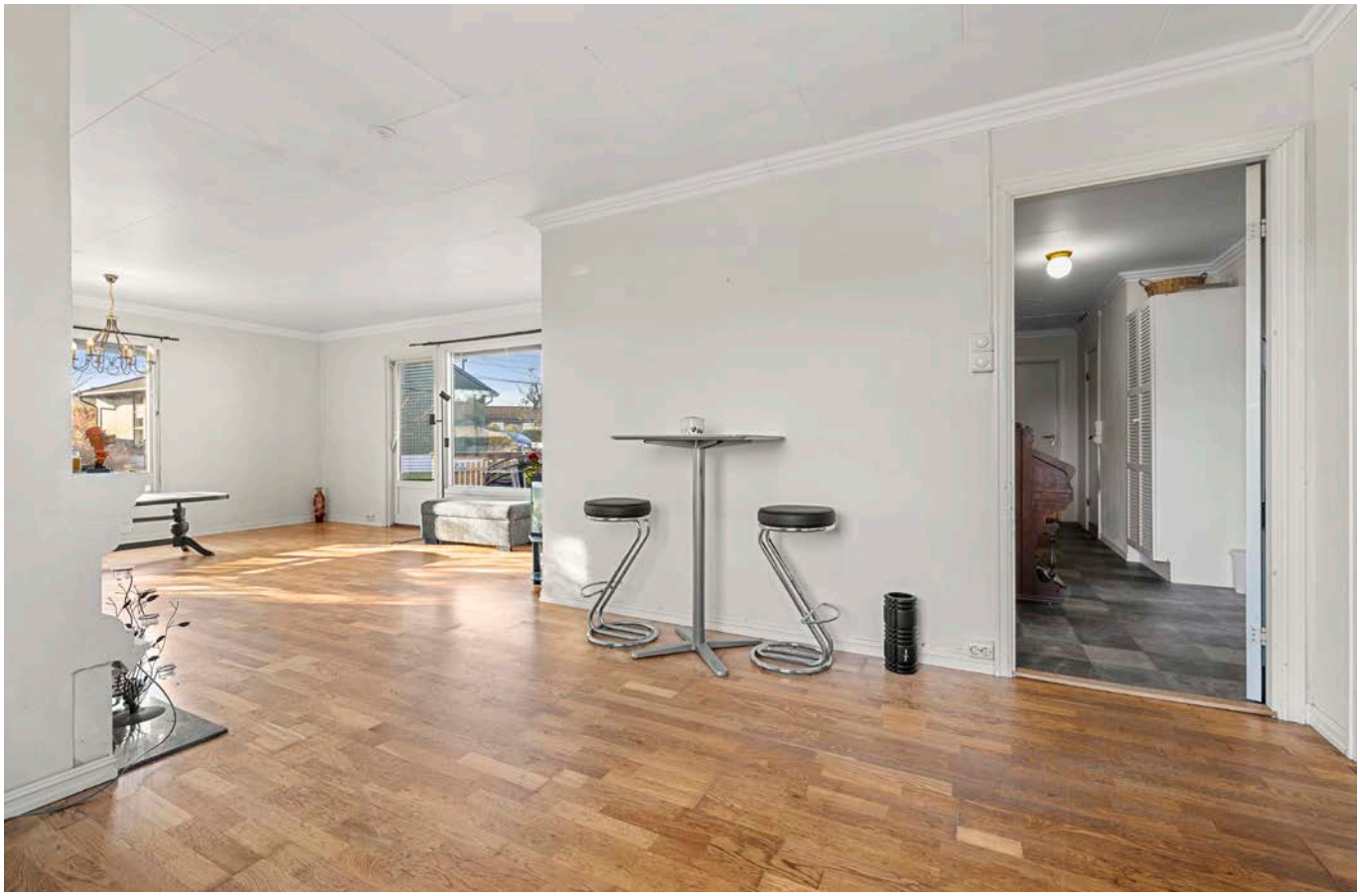


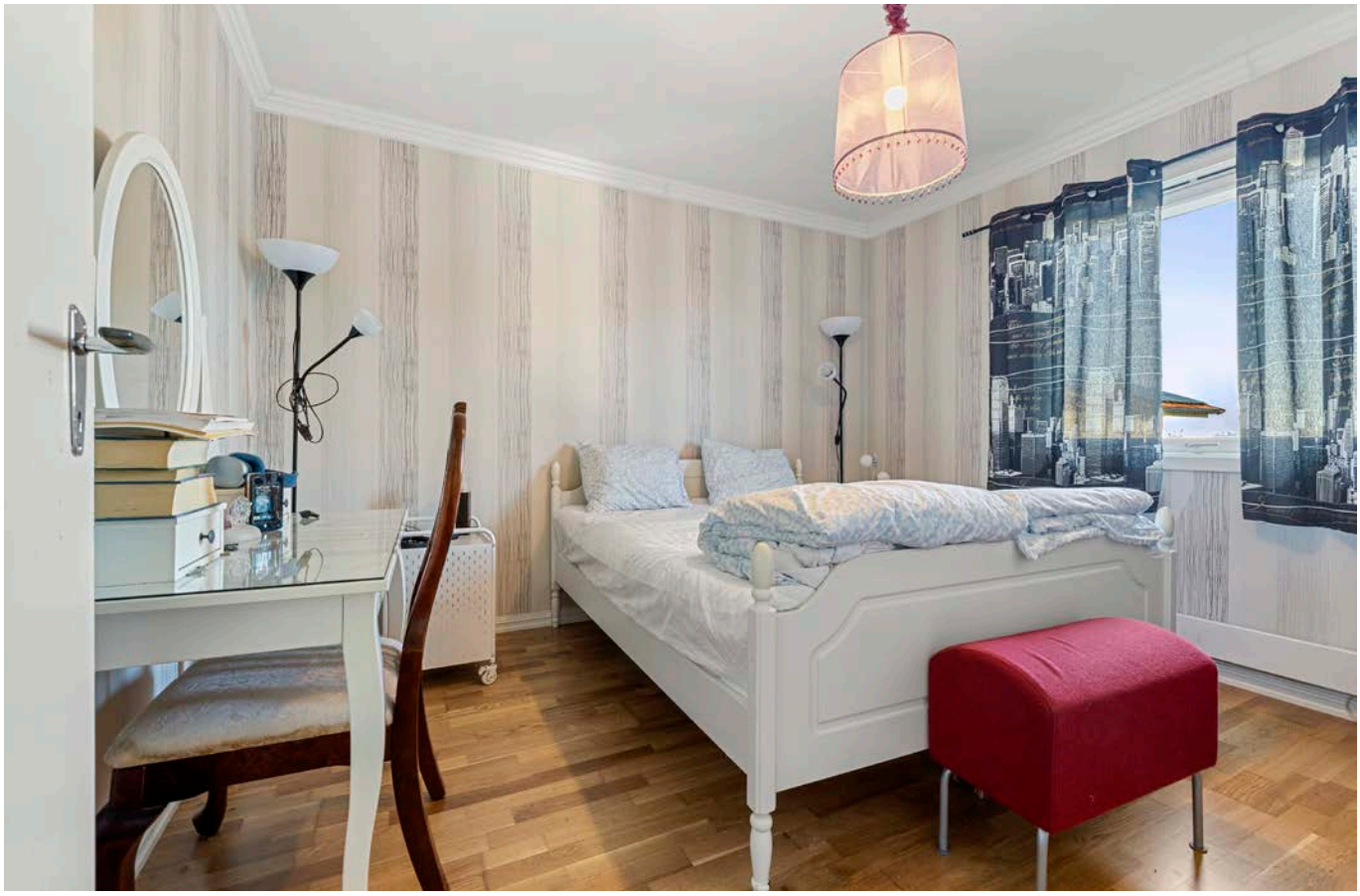


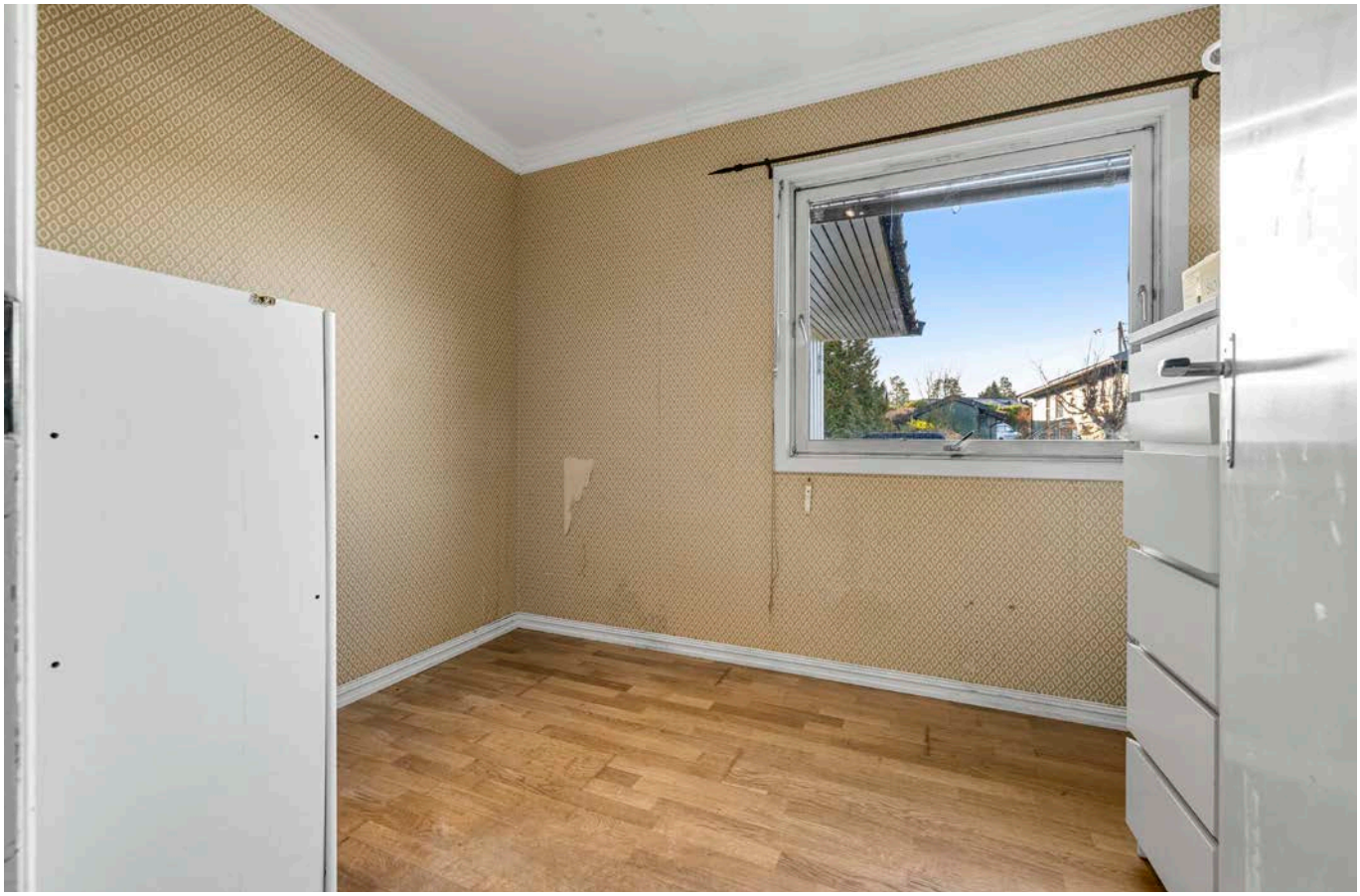


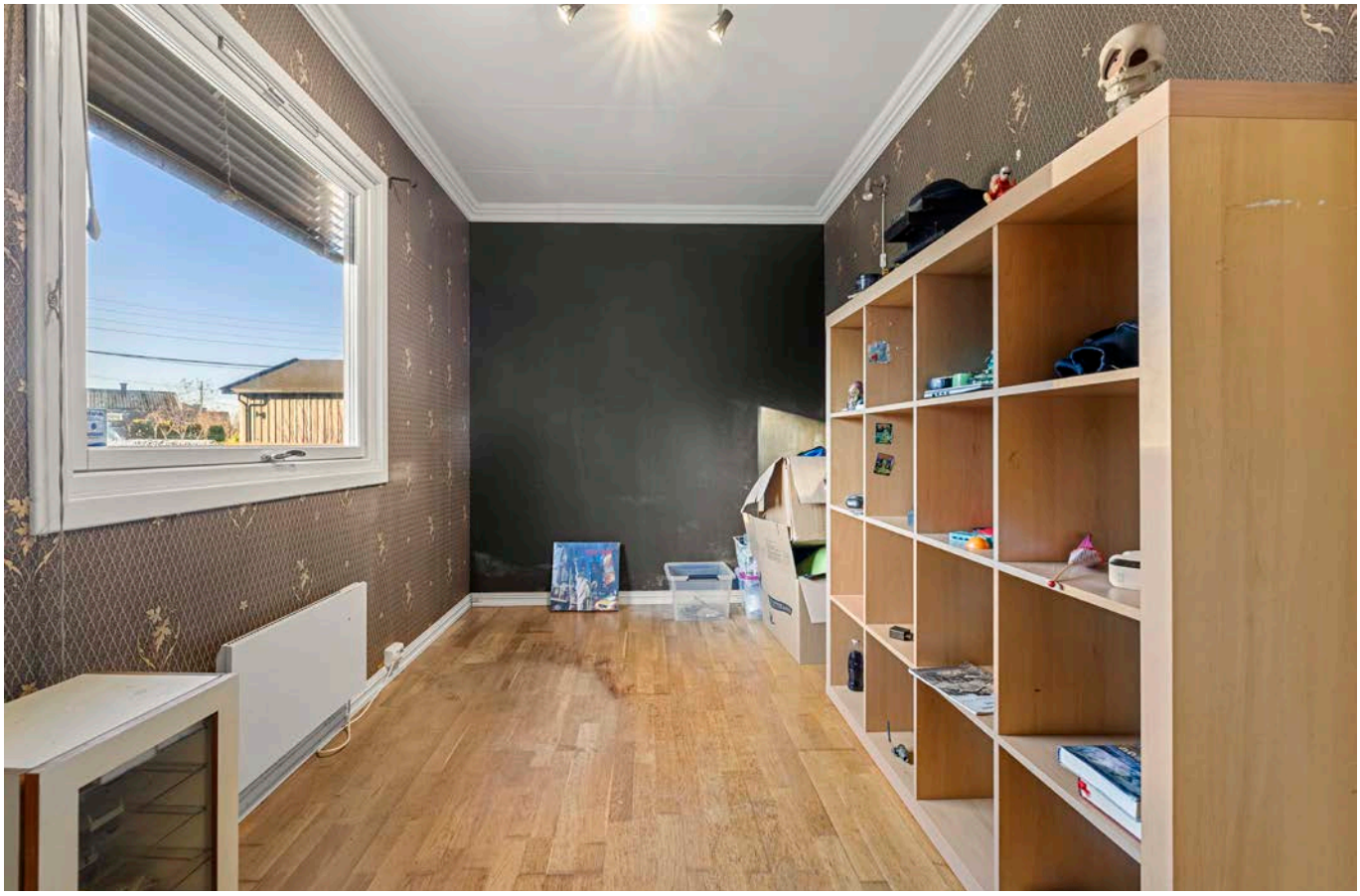


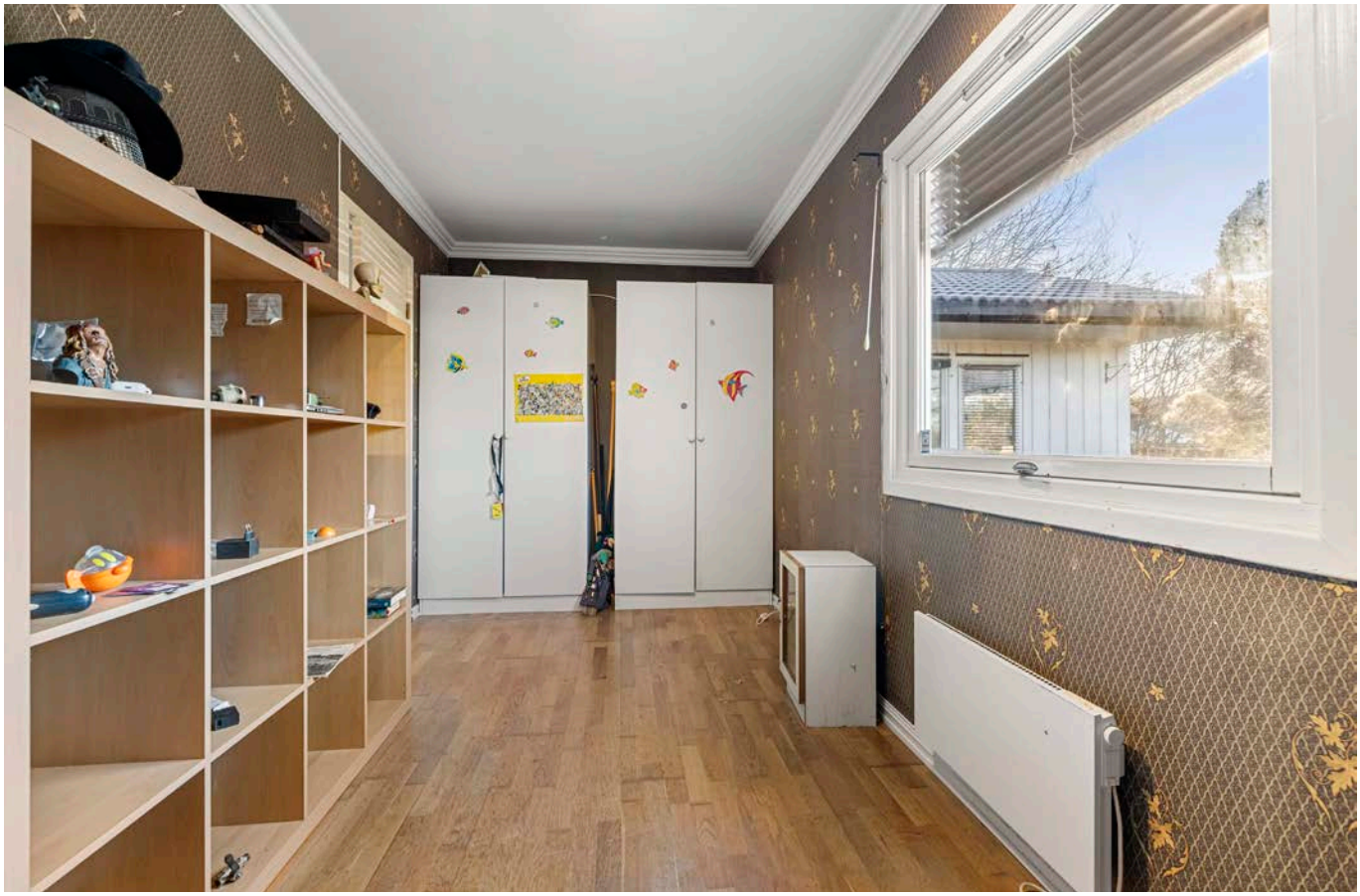




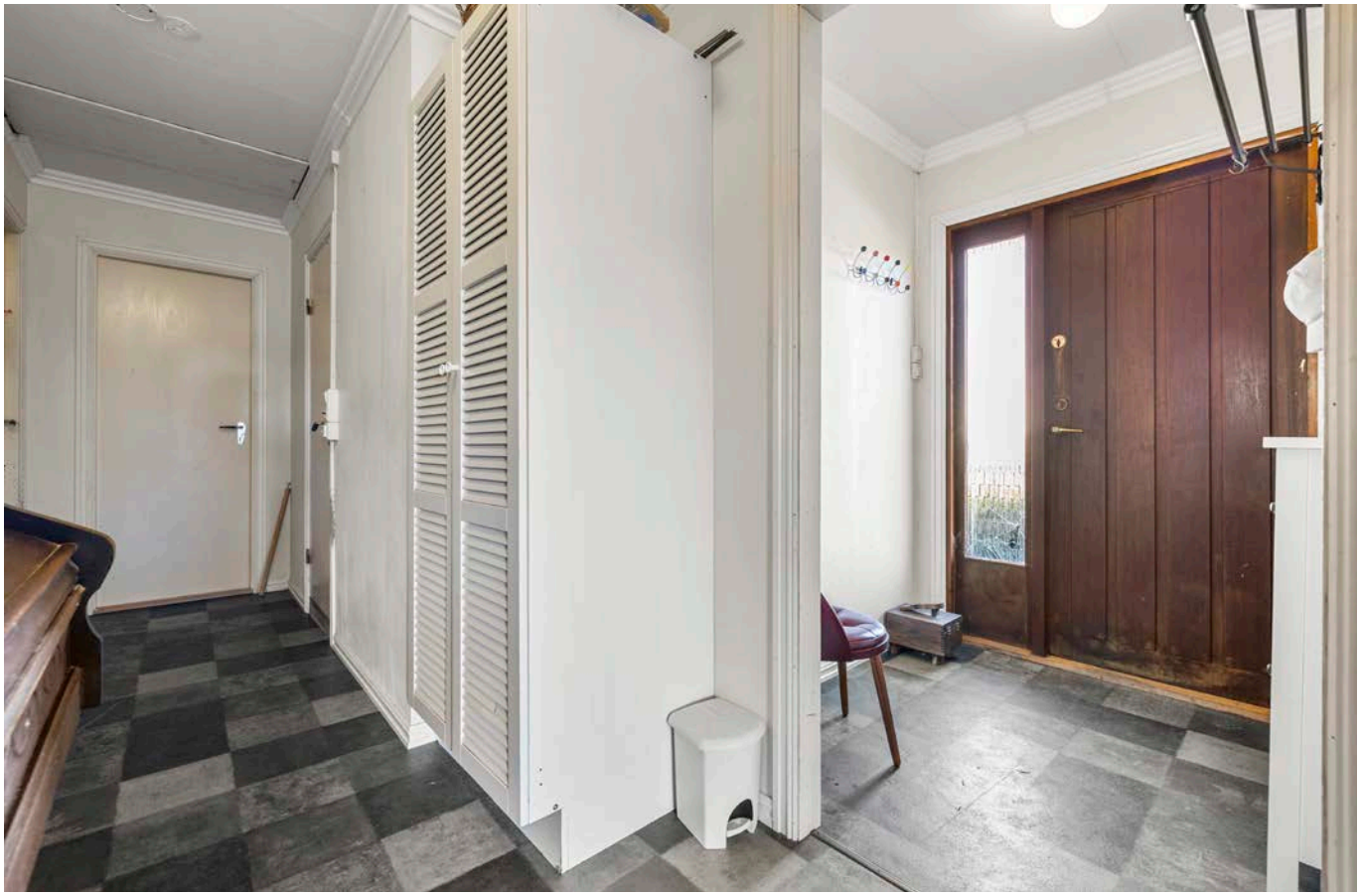




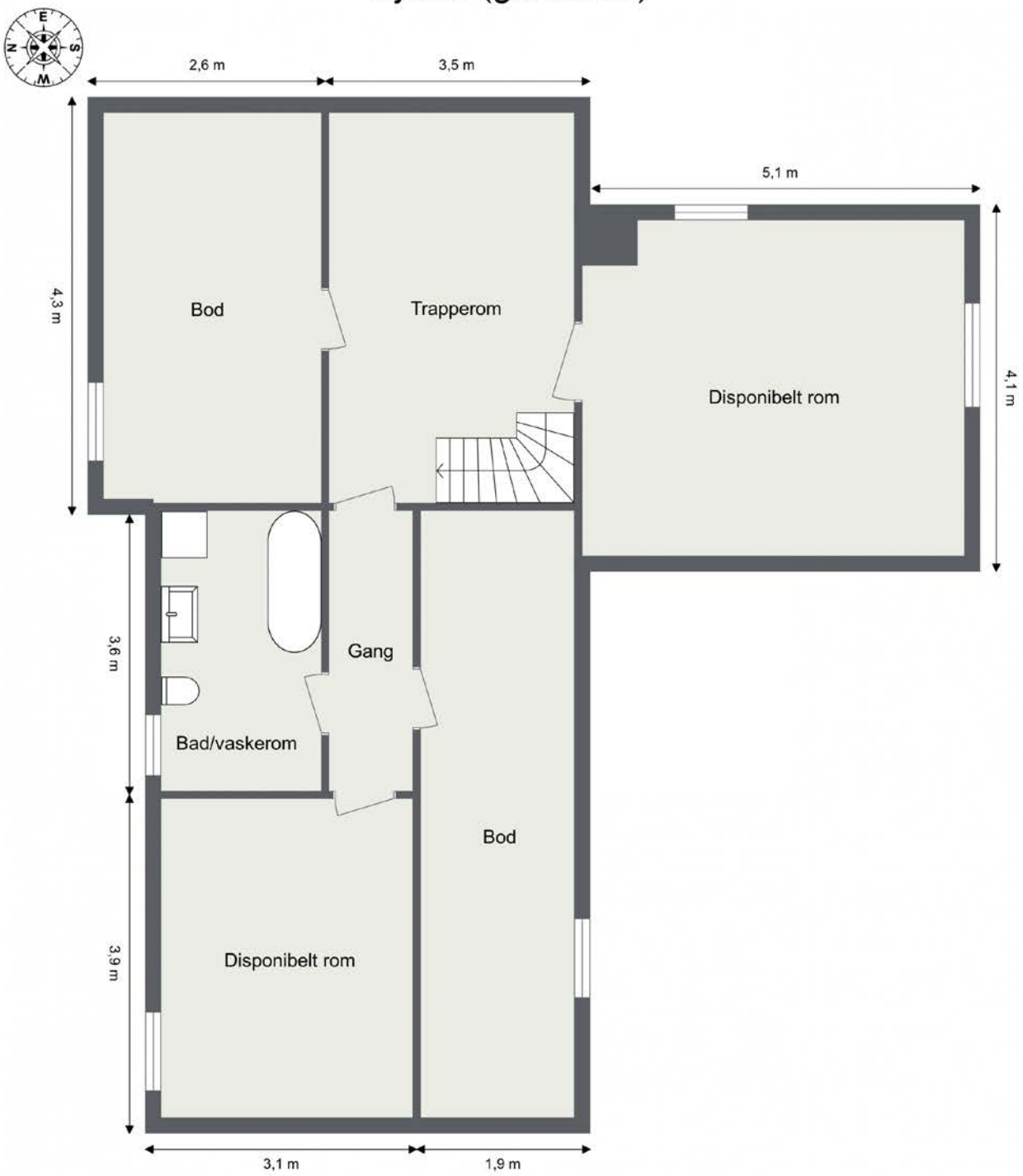






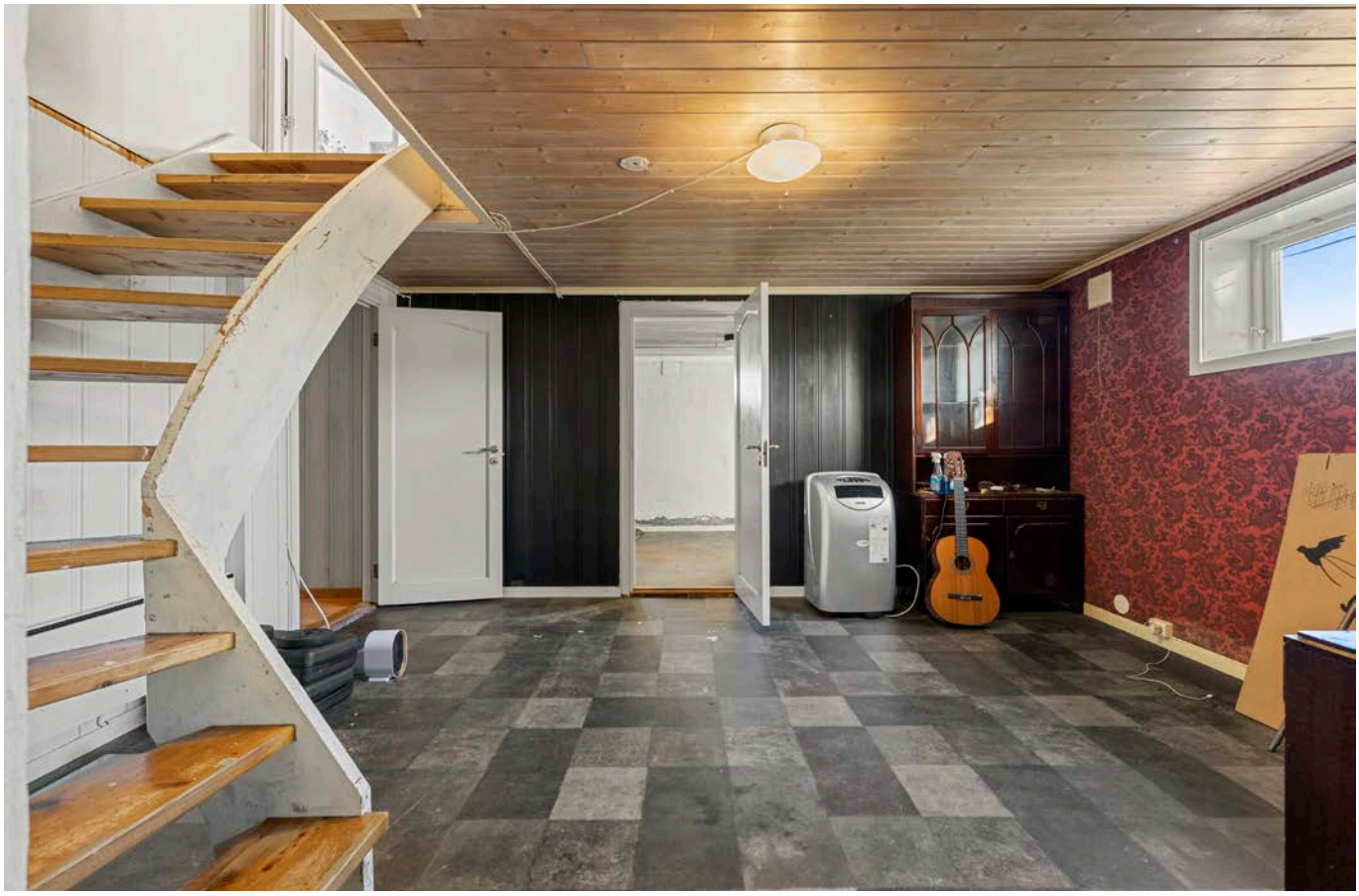


Linjeveien 13
Kjeller (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon



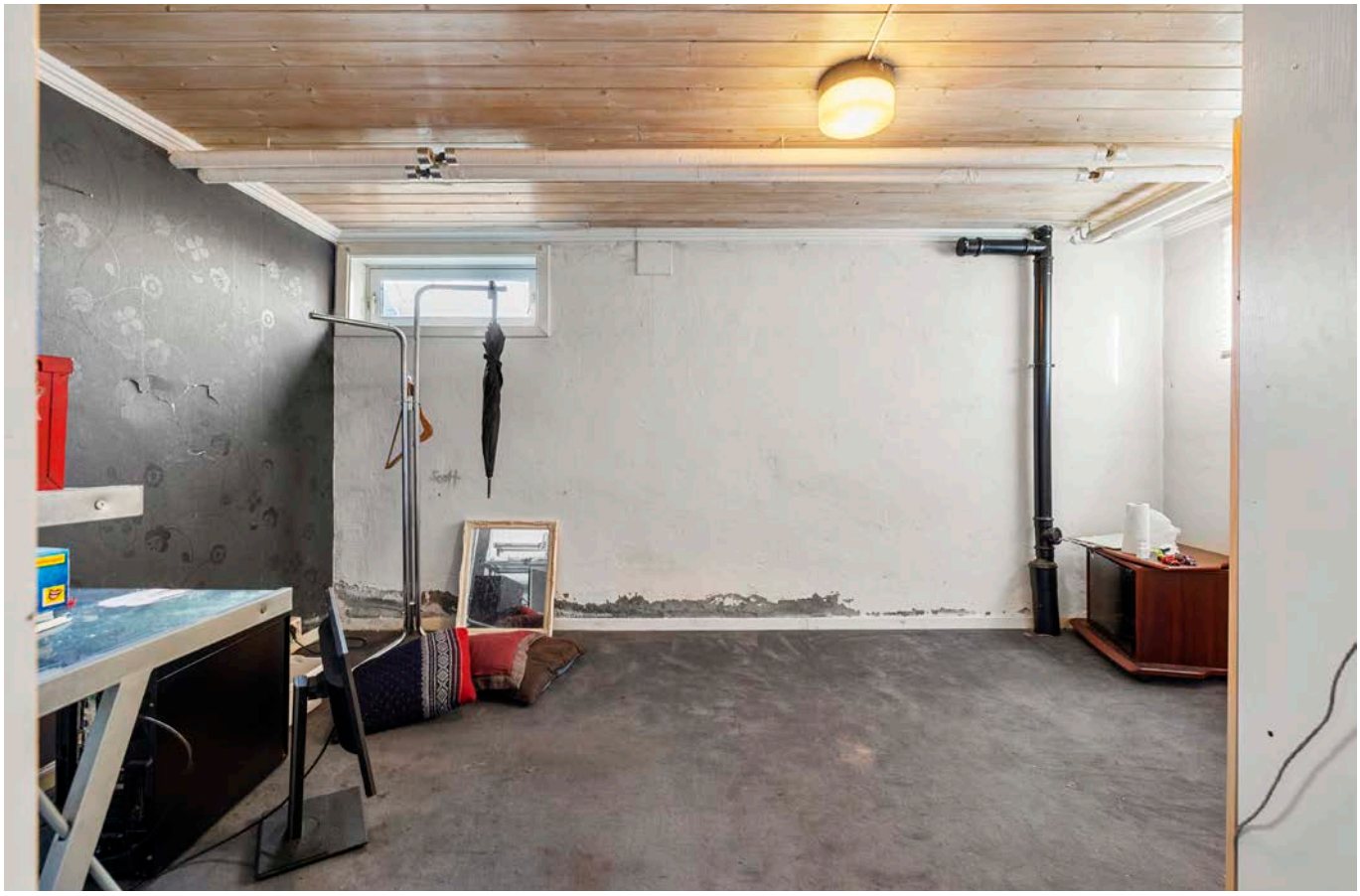


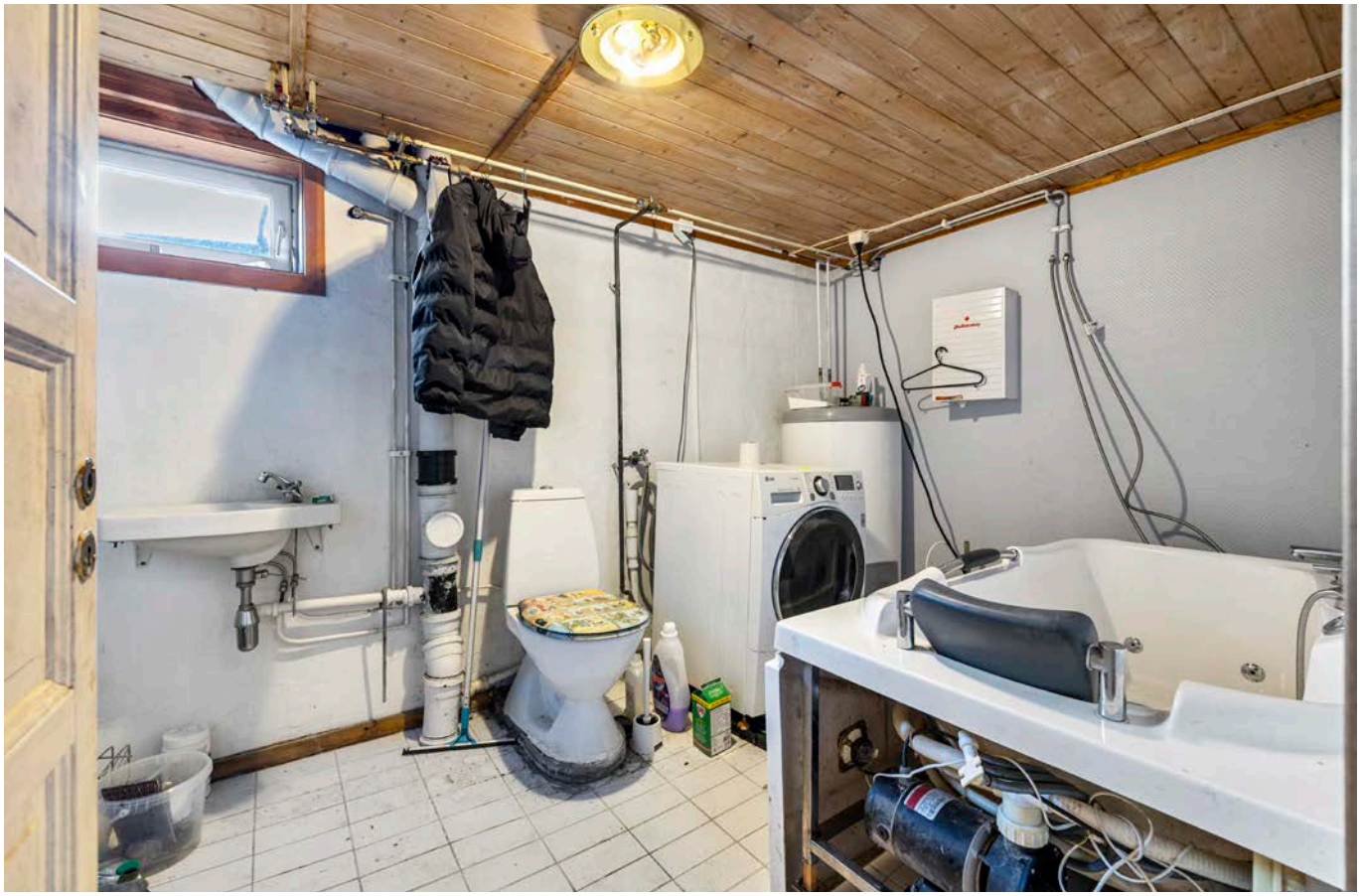










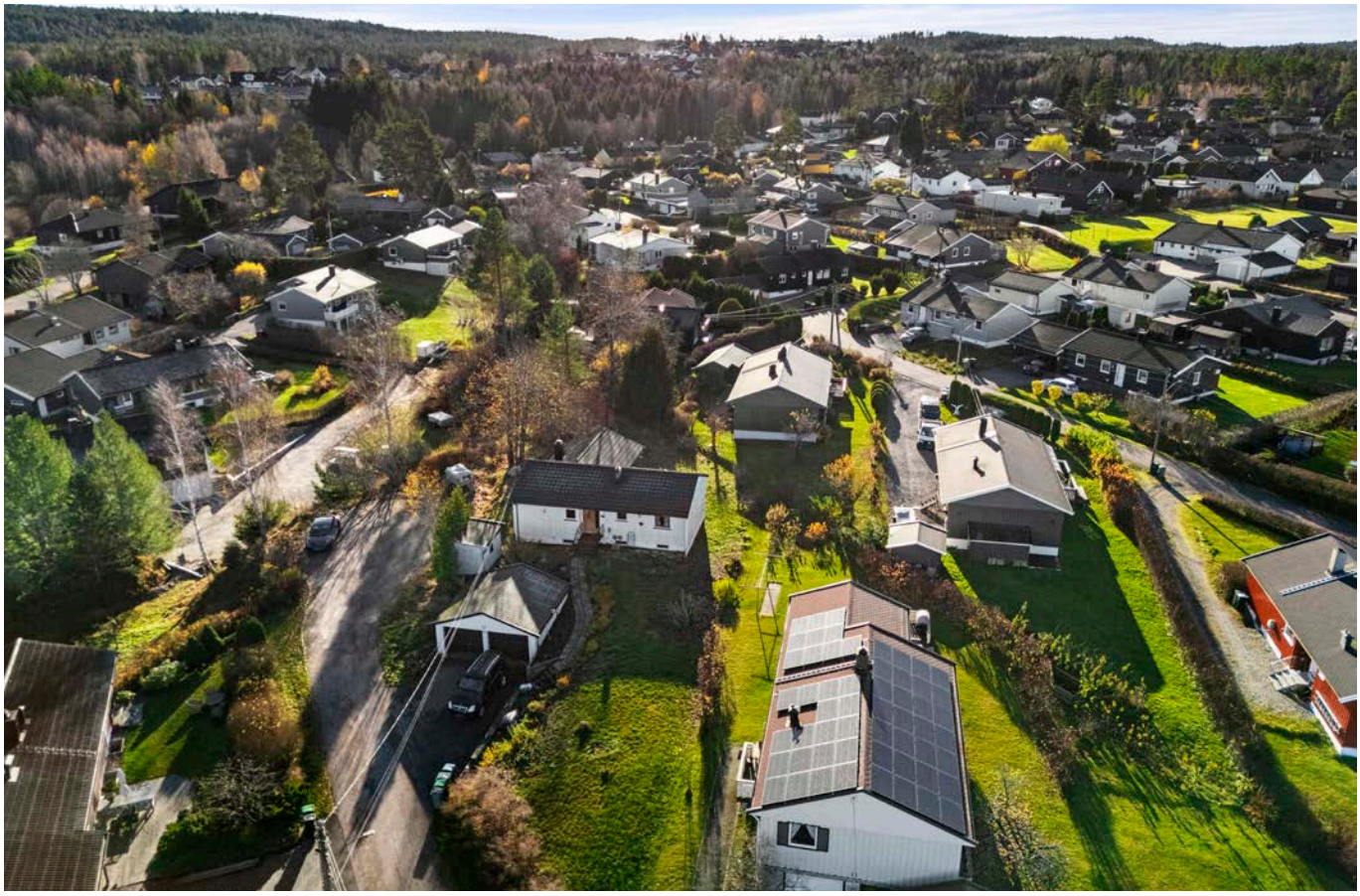













13

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

LINJEVEIEN 13

Nabolaget Vanntårnet - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sennerud Linje 366	**5 min** 0.4 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	**15 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

SKOLER

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	**4 min** 1.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	**15 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sørum Sykehjem - Lillestrøm Kom...	**6 min**
Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm	**7 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

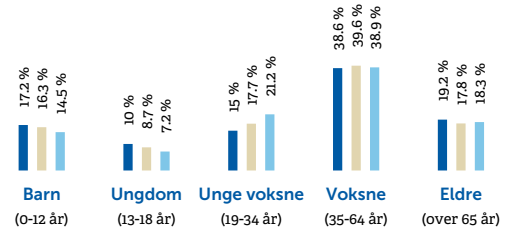
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vanntårnet	839	331
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	**7 min** 0.6 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 112 barn	**14 min** 1.2 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 96 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sennerudtoppen	**5 min**
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**16 min** 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

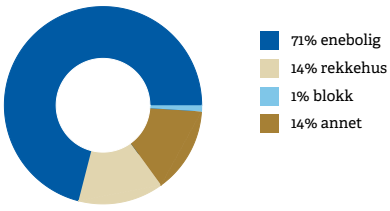
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 91/100

SPORT

Trikken ballplass Ballspill	**7 min** 0.6 km
Sørumsand skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**11 min** 0.9 km
Trento Sørumsand	**16 min**
Spenst Sørumsand	**19 min**

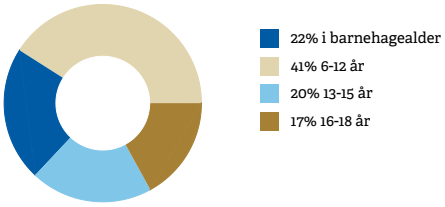
BOLIGMASSE



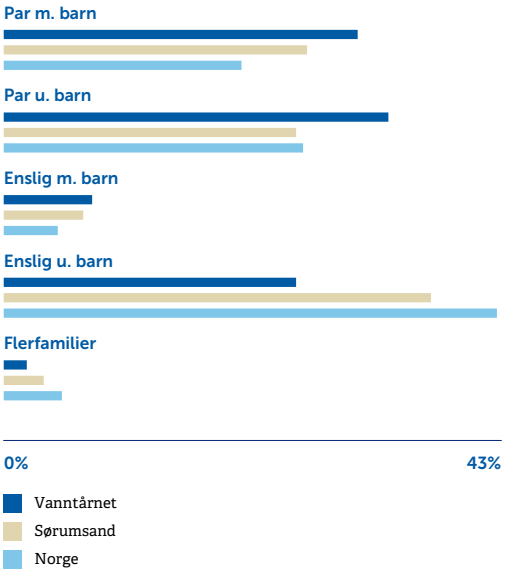
VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	**17 min**
Boots apotek Sørumsand	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

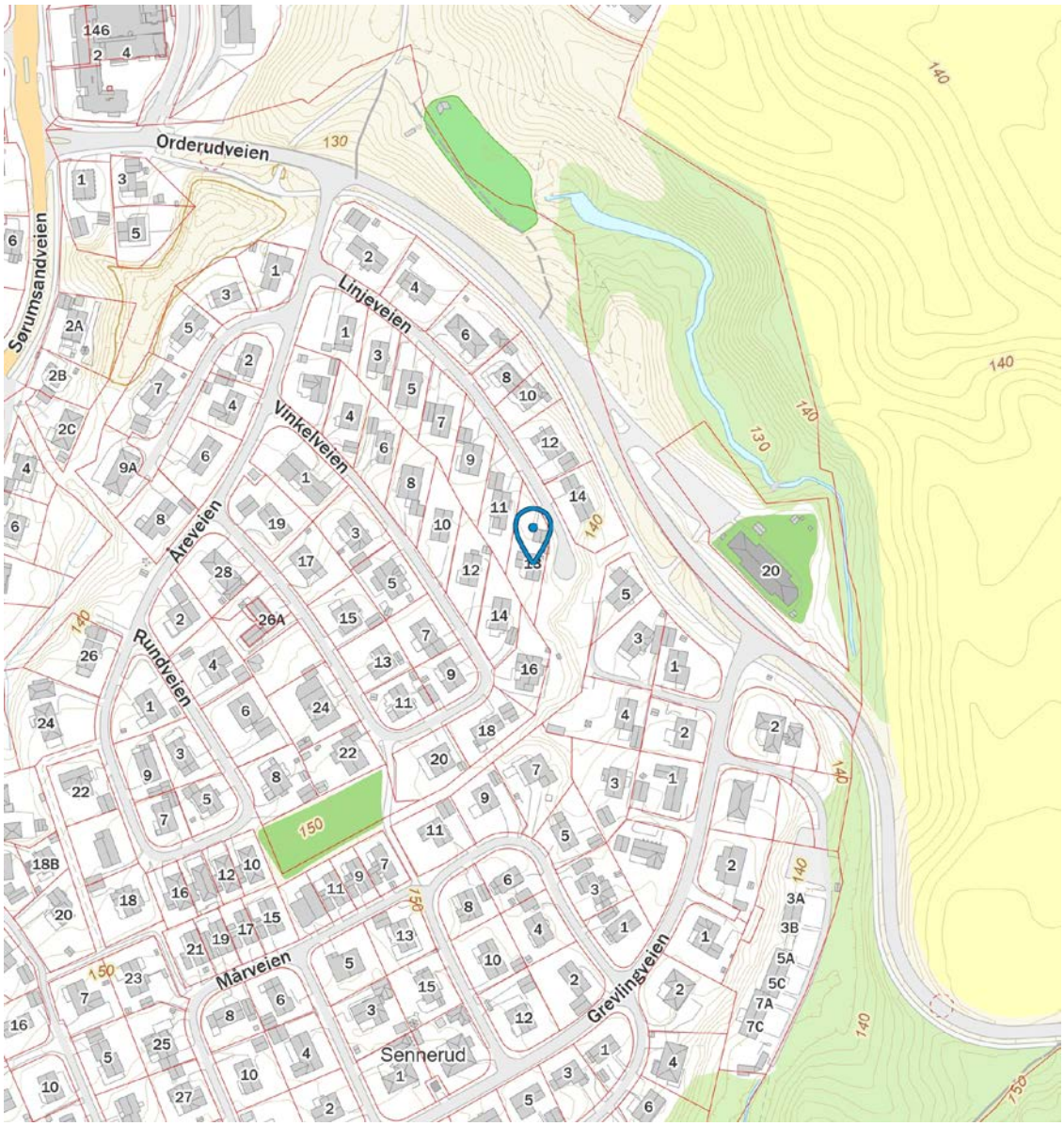


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Linjeveien 13 , 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 241, bnr. 276

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4152 **Eiendomsverdi ref nr:** ZX4495

Autorisert foretak: BOLIGDESIGN AS

Vår ref: Alexandra Sasis
Askeland EM1
østlandet

BoligDesign AS

Norsk takst

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.

Boligdesign AS

Faglig grundige takstmenn med solid teknisk kompetanse og lang erfaring fra byggebransjen. Vi legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og trygghet gjennom hele prosessen.

Rapportansvarlig



Magne Jonassen

magne@staverntaksering.no

919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, oppført i 1971/1972 med ferdigattest fra 1972. Tomten ligger i et etablert boligfelt på Sørumsand. Boligen har grunnmur hovedsakelig av betong, med deler i lettklinkerblokker, og yttervegger antatt utført i bindingsverk med trekledning. Taket er tekket med betongtakstein.

Første etasje:
- Entré og gang.
- Kjøkken og spisestue.
- Stue med ildsted og utgang til sørvestvendt terrasse.
- Bad.
- Tre soverom.

Kjeller:
- Trapperom.
- Bad/vaskerom.
- Gang og bod.
- Bod.
- Flere disponible rom/boder.

Takhøyden er ca. 244 cm i 1. etasje og ca. 205 cm i kjelleren. På tomten står en dobbeltgarasje og en frittstående bod.

Boligen varmes opp med ildsted, luft-til-luft-varmepumpe og elektrisk oppvarming. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble taket tekket om i 1998, og det ble drenert rundt boligen i 2004. Badet i 1. etasje og kjøkkenet er av nyere dato enn boligen. Enkelte vinduer i kjelleren er fra 2006, varmtvannsberederen er fra 2007, og sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.

Boligen har i stor grad eldre bygningsdeler med behov for vedlikehold og utbedring, blant annet av kledning, vinduer og innvendige overflater. Det er påvist høye fuktverdier og fuktskader i kjelleren.

Tilstandsrapporten inneholder avvik med tilstandsgrad 3 for nedløp og beslag, terrasse, rom under terreng, overflater i kjelleren og bad/vaskerom i kjelleren.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble taket tekket om i 1998. Opplysningen er ikke verifisert, og det foreligger ikke dokumentasjon på omfanget av arbeidet. Det er ikke kjent om undertaket ble skiftet samtidig.
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.
Saltak med takstoler og undertak av bord, og isolert etasjeskille mot loftet. Loftet luftes via spalter og gavlventiler. Denne delen av loftet er besiktiget fra toppen av trappestigen.
Deler av loftet har ikke gangbart gulv og er ikke besiktiget. Kun de delene som var tilgjengelige og synlige fra toppen av trappestigen, er besiktiget. Se eget punkt for «Loft». I tillegg var det en betydelig mengde lagrede gjenstander som begrenset innsyn.
Ytterveggene er antatt utført i bindingsverk av tre, med liggende og stående trekledning. Konstruksjonen er ikke åpnet. Ifølge salgsoppgave fra 2009 ble kledningen overflatebehandlet i 2007, opplyst av daværende eier. Opplysningen er ikke verifisert.

Blandede vinduer, hovedsakelig tolags isolerglass:
- Kjelleren har vinduer fra 2006, eldre enkeltglassvinduer av tre og vinduer med ukjent alder.
- Vinduene i 1. etasje er opplyst å være fra byggeåret, bortsett fra nyere vinduer på bad og kjøkken.

Ytterdør av tre med glassfelt. Balkongdøren er opplyst å være fra byggeåret.
Sørvestvendt terrasse utført i trekonstruksjoner med rekkverk og trapp til terreng. Terrassen står på søylefundamenter av betong og tre.
Utvendig trapp utført i betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: belegg, laminat og betong.
Gulv: parkett og belegg.
Vegger: plater, trepanel, tapet og malt mur.
Himling: panel.
Vegger: slette flater og tapet.
Gulv mot grunn i kjelleren er antatt å være støpt betong.
Etasjeskillet mot 1. etasje er trebjelkelag.
Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.
Elementpipe med feieluke i kjelleren. Peis med innsats i stuen.

Det er sprekker i murte overflater, og parketten rundt ildstedet er grovt tilpasset.
Rom under terreng:

Kjelleren har yttervegger mot terreng hovedsakelig av betong, med deler i lettklinkerblokker. Flere av veggene mot terreng er innvendig utforet med isolasjon, plast og panel/plater, enkelte steder med tapet. Gulvet er støpt betong med belegg og laminat, og med synlig betong i deler av kjelleren. Utforingene er ikke åpnet utover hulltakingen, og konstruksjonsoppbyggingen er derfor bare delvis kjent.

Det er utført hulltaking og fuktmåling i treverk i utforede vegger mot terreng. Plasseringen av målepunktene fremgår av bildene.

Følgende fuktverdier ble registrert:
- Disponibelt rom med pipe, vegg på venstre side: 33,9 vektprosent.
- Disponibelt rom med pipe, vegg med vindu: 33,6 vektprosent.
- Disponibelt rom med pipe, høyre vegg mot terreng: 22,5 vektprosent.
- Trapperom, vegg under vinduet: 26,2 vektprosent.
- Bod med rød tapet (kledbod på byggetegninger), utforet vegg med tapet: 18,4 vektprosent.
- Disponibelt rom ved badet (ca. 3,9 × 3,1 m): 17,5 vektprosent. Det ble ikke funnet bunnsvill ved hulltakingen, og målingen er tatt i panelet.

Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på gulv og vegger. Overflatesøket ga forhøyede verdier i både gulv og vegger.
Det er registrert synlig mugg/svertesopp på overflater, samt saltutslag og løs puss på murvegger.
Malt tretrapp mellom kjelleren og 1. etasje.
Profilerte dører i kjelleren. Slette dører i 1. etasje, noen med glassfelt.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til aktivitet eller skader som åpenbart kan knyttes til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det foreligger heller ingen opplysninger om kjente forhold

Beskrivelse av eiendommen

knyttet til dette.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og øvrige utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Manglende observasjoner ved befaringen kan derfor ikke utelukke at skadedyr, insekter eller relaterte skader kan forekomme.

Forhold knyttet til skadedyr og insekter kan være periodiske eller først bli synlige ved bruk over tid. Eier/oppdragsgiver bes derfor opplyse om eventuelle kjente eller tidligere registrerte forhold som ikke fremkom ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad i 1. etasje med flislagte gulv- og veggflater og panelkledd himling. Flis på både gulv og vegger. Rommet har elektrisk gulvvarme. I himlingen er det innfelte downlights. Rommet har takventil, og avtrekket antas å være naturlig. Det er ikke registrert tilluft til rommet. Det er målt ca. 20 mm fall fra flisene ved dørterskelen mot sluket. Sluket er utført i plast med klemring. Membran/tettesjikt er ukjent og ikke synlig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjkabinett og servantinnredning med speilskap, som gir oppbevaringsplass. Eier har ikke kjennskap til når badet ble pusset opp, så alder på sluket og tettesjiktet er ukjent.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i kjelleren av eldre standard, der bad og vaskerom er samlet i ett rom. Gulvet er flislagt, veggene har malte murflater og strie, og himlingen er kledd med panel. Rommet har vindu. Det er ikke gulvvarme i rommet. Rommet ventileres via en ventil i himlingen. Det er ikke registrert tilluft til rommet. Rommet har et eldre sluk av stål med kraftige rustskader. Tettesjiktet er ukjent og ikke synlig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Rommet er utstyrt med servant, toalett og badekar, og det er opplegg for vaskemaskin. Se underpunktene for registrerte avvik, og punktet «Rom under terreng».

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. I salgsoppgave fra 2009 er kjøkkenet beskrevet som en ny IKEA-innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat. Dagens innredning er antatt å være den samme, men eksakt årstall er ikke kjent, og opplysningen er ikke verifisert.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber og noe plast. Hovedvannledningen er av jern. Hovedstoppekranen står på badet/vaskerommet i kjelleren. Alderen er ikke kjent.
Synlige avløpsrør er av plast. Kun synlige rør er besiktiget. Alderen er ikke kjent.
Naturlig ventilasjon med veggventiler. Badet i kjelleren har ventil i himlingen. Anlegget er ikke funksjonsmålt.
Luft-til-luft-varmepumpe av merke Panasonic, med innedel i stuen og utedel på østfasaden.
Høiax varmtvannsbereder fra 2007, ca. 198 l, plassert på badet/vaskerommet i kjelleren.
Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater og AMS-måler. Eier opplyser at sikringene ble skiftet for ca. 2 år siden. Kursfortegnelsen er fra Gardermoen Elektriske Forr. og er ikke datert.
Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

DOK-analysen angir at det er mulighet for marin leire i området.
Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmursplast med topplist, delvis løs. Noen nedløp er tilkoblet drensløp. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble det drenert rundt boligen i 2004. Opplysningen er ikke verifisert, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Grunnmuren er fra byggeåret og er hovedsakelig utført i betong, med ulike betongtyper. Deler av muren er utført i lettklinkerblokker. Lettklinkerblokkene er registrert i grunnmuren rundt det disponible rommet med pipe i kjelleren, under deler av stuen i 1. etasje. Ifølge salgsoppgave fra 2009 er boligen fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Det er registrert sprekker i enkelte pussede murflater.
Forstøtningsmur av betongelementer og utvendig trapp av betong.
Terrenget har fall mot grunnmuren enkelte steder.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, ifølge kommunale opplysninger. Private stikkledninger går til kommunale ledninger. Det foreligger ingen opplysninger om at hovedavløpsledningen er skiftet etter byggeåret, så den må antas å være fra byggeåret (1972).
Enkelte nyere deler av rørene er skiftet til plast. Dette gjelder de delene som er synlige inne i boligen. På badet i kjelleren er det et eldre stålsluk, og det er derfor trolig eldre støpejernsrør ut til kommunens anlegg. Materiale og tilstand på de skjulte, utvendige ledningene er ikke kontrollert.
Det er registrert en mulig nedgravd tank på utsiden av boligen. Det kan være en septiktank eller en annen type tank. Eier kjenner ikke til om det fortsatt er en tank der.
Det er et gammelt oljefyringsanlegg med oljetank i eget rom i kjelleren. Anlegget er ikke i bruk og er ikke sanert. Det foreligger ingen dokumentasjon på tankens alder, tilstand, kontroll eller lekkasjesikring.
Steinbelagt uteplass. Den er skjev og har vegetasjon i fugene.
Det er uavklart om det finnes en nedgravd tank på eiendommen, og hvilken type tank det i så fall er. Det er en kum med betonglokk som ikke er undersøkt i rapporten. Tanken kan være fra et tidligere avløpssystem, en kum ifbm drenering og avløpsrør eller en tank som har vært i bruk ifmd oljefyringssystemet. En gammel tank som ikke er i bruk, kan gi risiko for forurensning av grunnen og innsynkning av terreng. Avhengig av type tank og gjeldende regler kan det bli krav om tømming, rengjøring eller fjerning. Det anbefales rørinspeksjon med kamera av hovedavløpsledningen for å kartlegge tilstanden og planlegge videre vedlikehold. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å påvise om det faktisk finnes en nedgravd tank, og i så fall hvilken type tank det er og hvilken tilstand den er i. Det anbefales å avklare med kommunen om det er registrert opplysninger om tank på eiendommen.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Bod

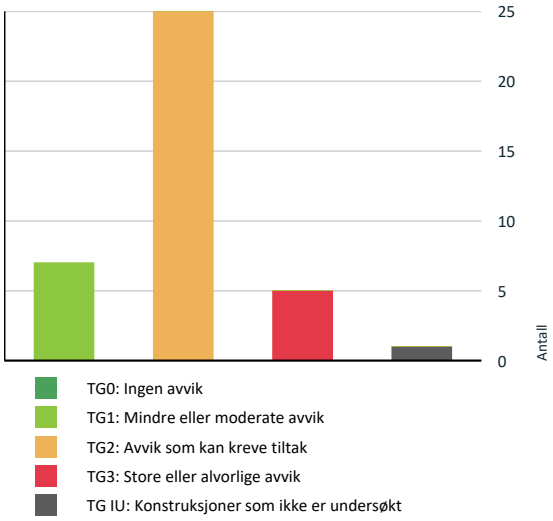
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

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

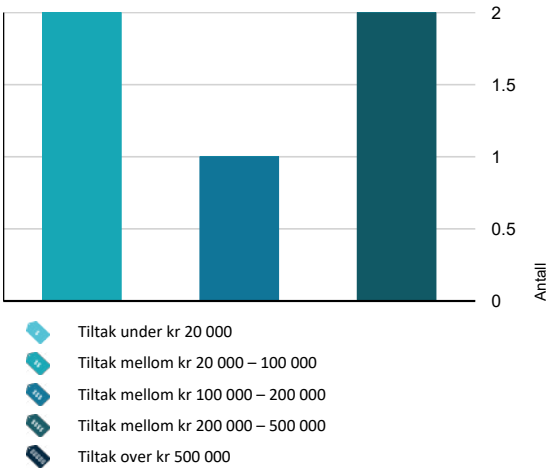
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler. Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.
Loftet har ikke gangbart gulv, er isolert og hadde en betydelig mengde lagrede gjenstander. Loftet ble derfor kun besiktiget fra

Sammendrag av boligens tilstand

toppen av trappestigen. Deler av loftet er ikke undersøkt, og fuktmåling i takkonstruksjonen var ikke mulig. Eventuelle avvik i disse områdene kan derfor ikke utelukkes, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Loft, ikke undersøkt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1. etasje** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1. etasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Ved en gjennomføring i kledningen er det registrert en skadet kabel med synlige ledere.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Boligen er oppført etter byggetillatelse med tegninger godkjent 30.06.1971. Det foreligger ferdigattest datert 18.07.1972.

Anvendelse
Bolig. Boligen er oppført i 1971/1972, og det foreligger ferdigattest datert 18.07.1972.

Standard
Boligen er oppført i 1971/1972 og har i hovedsak opprinnelig standard, med enkelte oppgraderinger. Følgende er opplyst å være fra byggeåret:
- De fleste vinduene i 1. etasje.
- Balkongdøren.

Følgende er skiftet eller oppgradert senere:
- Taktekkingen, som ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble tekket om i 1998.
- Dreneringen, som ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble utført rundt boligen i 2004.
- Enkelte vinduer, blant annet i kjelleren i 2006 og på badet og kjøkkenet i 1. etasje.
- Varmtvannsberederen, i 2007.
- Kjøkkeninnredningen, som i salgsoppgave fra 2009 er omtalt som ny.
- Sikringsskapet, som er oppgradert med automatsikringer.

Opplysningene fra salgsoppgaven fra 2009 er ikke verifisert, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene eller de tidligere takstene salgsoppgaven viser til. Badet i 1. etasje er av nyere dato enn boligen, men årstall er ikke kjent. Badet og kjøkkenet har slitasje og enkelte skader. Badet/vaskerommet i kjelleren er av eldre standard.

Vedlikehold
Opplysninger om vedlikehold og utskiftinger, i kronologisk rekkefølge:
- Tegningene ble godkjent 30.06.1971, ifølge kommunens arkiv.
- Ferdigattesten er datert 18.07.1972, ifølge kommunens arkiv.
- Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble taket tekket om i 1998.
- Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble det drenert rundt boligen i 2004.
- I 2006 ble enkelte vinduer i kjelleren skiftet, ifølge merking på vinduene.
- Ifølge salgsoppgave fra 2009 ble kledningen overflatebehandlet i 2007, opplyst av daværende eier.
- Varmtvannsberederen, en Høiax på ca. 198 l, er fra 2007, ifølge typeskiltet.
- I salgsoppgave fra 2009 er kjøkkeninnredningen fra IKEA omtalt som ny. Eksakt årstall er ikke kjent.
- Ifølge eier ble sikringene skiftet til automatsikringer ca. 2024.
- Sommeren 2026 ble taket vasket. Eier opplyser at det da ble funnet én sprukket takstein.

Det er behov for vedlikehold og utbedring av utvendige tredetaljer, takrenner, terrasse og overflater, og for tiltak mot fukt i kjelleren. Opplysningene fra salgsoppgaven fra 2009 er ikke verifisert, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Se de enkelte punktene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble taket tekket om i 1998. Opplysningen er ikke verifisert, og det foreligger ikke dokumentasjon på omfanget av arbeidet. Det er ikke kjent om undertaket ble skiftet samtidig.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mose på taksteinen.
- Eier opplyser at det ble funnet én sprukket takstein ved takvask sommeren 2026.
- Taktekkingen er ca. 28 år gammel, basert på opplysningen om omtekking i 1998, og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mose holder på fuktighet og kan svekke steinens overflate over tid. Det må påregnes rengjøring, kontroll og utskifting av skadde takstein. Det anbefales å følge taktekkingens tilstand over tid.

Taktekkingen er ca. 28 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer, blant annet ved sprukne eller forskjøvne takstein og aldring av undertak, beslag og gjennomføringer. Lekkasjer kan føre til fukt- og råteskader på tilliggende konstruksjoner, som undertak, takkonstruksjon og isolasjon. Det må påregnes økt vedlikehold, og det anbefales jevnlig ettersyn. Utskifting av taktekkingen må påregnes på sikt.



Tak tekket med betongtakstein

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

• Takrennene har kraftig slitasje.

• En sprekk i takrennen gir lekkasje ned på terrassen.

• Det er råteskader i vindski og takfotbord ved nedløp og renneender.

• Det er registrert fukt ved takrennen på østfasaden ved varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

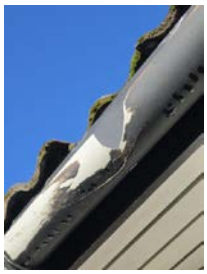
• Takvann som ikke ledes bort, renner ned på terrasse og fasade. Over tid gir det fukt- og råteskader i tilstøtende treverk, og slike skader er allerede registrert.

Takrenner og nedløp bør skiftes, og råteskadet treverk ved takfot og vindski bør skiftes lokalt. Treverket rundt bør kontrolleres når rennene demonteres, fordi omfanget av skjulte skader ikke er kjent. Det bør undersøkes om nedløpene er riktig tilkoblet overvannssystemet.

Kostnadsestimatet gjelder nye takrenner og nedløp og lokal utskifting av råteskadet treverk ved takfot og vindski. Det dekker ikke større skader som eventuelt avdekkes ved demontering, eller omlegging av overvannsledninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takrenne med avflassing og slitasje



Mose og mulig råte ved renneende/takfot



Råte i takfotbord ved nedløp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takstoler og undertak av bord, og isolert etasjeskille mot loftet. Loftet luftes via spalter og gavlventiler. Denne delen av loftet er besiktiget fra toppen av trappestigen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i treverket i taket, blant annet ved knutepunkt nær ventilasjonsrist/-gjennomføring.
- Fuktmåling var ikke mulig, fordi loftet ikke har gangbart gulv og er isolert, slik at det ikke var mulig å se hvor man tråkket.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder kan tyde på at det er eller har vært fukttilførsel til takkonstruksjonen, for eksempel kondens eller lekkasje ved gjennomføringer eller tekking. Fordi det ikke er fuktmålt, er det ukjent om fukten er aktiv. Vedvarende fukt kan over tid gi mugg- og råteskader i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktskjoldene, med fuktmåling og kartlegging av årsaken. Det bør etableres sikker tilkomst før undersøkelsene, for eksempel med gangbaner. Gjennomføringer og lufting bør kontrolleres for tetthet og funksjon, og eventuelle årsaker utbedres.

Tilstandsrapport



Loft, takstoler og undertak.



Fuktskjolder i treverk ved loftstrappen.



Fuktskjolder i treverk ved gjennomføring i taket.

TG IU Loft, ikke undersøkt

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Deler av loftet har ikke gangbart gulv og er ikke besiktiget. Kun de delene som var tilgjengelige og synlige fra toppen av trappestigen, er besiktiget. Se eget punkt for «Loft». I tillegg var det en betydelig mengde lagrede gjenstander som begrenset innsyn.



Lagrede gjenstander og manglende gangbart gulv begrenset besiktigelsen

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er antatt utført i bindingsverk av tre, med liggende og stående trekledning. Konstruksjonen er ikke åpnet. Ifølge salgsoppgave fra 2009 ble kledningen overflatebehandlet i 2007, opplyst av daværende eier. Opplysningen er ikke verifisert.

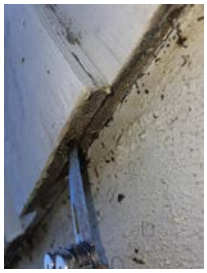
Vurdering av avvik:

- Det er spredte råteskader i kledningen. Skadene er størst på den korte vestveggen.
- Musebånd er ikke montert.
- Det er åpne gjennomføringer og råte ved gavlen over stuen.
- På innsiden av vestveggen i 1. etasje er det registrert muggsopp på veggoverflaten. Se «Overflater – 1. etasje».

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råte vil utvikle seg dersom skadet treverk ikke skiftes. Åpne gjennomføringer og manglende musebånd kan gi inntrengning av fukt og skadedyr. Råteskader i kledningen på utsiden og muggsopp på innsiden av samme vegg kan tyde på at det har forekommet en form for fuktinntrengning eller lekkasje inn i veggkonstruksjonen. Dette er ikke verifisert, fordi konstruksjonen ikke er åpnet. Råteskadet kledning bør skiftes, gjennomføringer bør tettes, og musebånd bør monteres. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen på vestveggen, for eksempel ved hulltaking eller ved å åpne kledningen. Undersøkelsene anbefales fordi omfanget av eventuelle skjulte fukt- og råteskader i svill, stendere og vindsperre ikke kunne kartlegges ved visuell kontroll. Punktet må ses i sammenheng med «Overflater – 1. etasje».


Råteskadet kledning på kort vestvegg


Råtesondering i kledning


Sprekker og åpne skjøter i kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Blandede vinduer, hovedsakelig tolags isolerglass:
- Kjelleren har vinduer fra 2006, eldre enkeltglassvinduer av tre og vinduer med ukjent alder.
- Vinduene i 1. etasje er opplyst å være fra byggeåret, bortsett fra nyere vinduer på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert kondens mellom glassene, slitasje og begynnende råte i enkelte karmer og rammer.

Konsekvens/tiltak
• Kondens mellom glassene betyr at isolerglassruten er punktert og har redusert isolerevne. Begynnende råte vil utvikle seg uten vedlikehold. Det må påregnes utskifting av vinduer med punkterte ruter eller råteskader og jevnlig vedlikehold av de øvrige. Vinduene fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Tilstandsrapport



Slitasje og avflassing på vindusramme

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med glassfelt. Balkongdøren er opplyst å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Ett glassfelt i ytterdøren er sprukket.
- Balkongdøren er eldre og har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Sprukket glass kan gi redusert tetthet. Glasset bør skiftes. Balkongdøren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Den har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og det er registrert en del slitasje. Det må påregnes utskifting av balkongdøren på sikt. Eldre isolerglass gir dårligere isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økt energiforbruk.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse utført i trekonstruksjoner med rekkverk og trapp til terreng. Terrassen står på søylefundamenter av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Terrassen har skjevheter.
- Enkelte bjelker har mangelfull understøttelse, og et beslag/bjelkesko henger uten synlig stolpe.
- Det er tegn til svikt i konstruksjonen.
- Det er registrert fukt i bjelker, terrassebord og rekkverk.
- Et terrassebord har råte og gjennomgående hull.
- En lekkende takrenne gir vann ned på terrassen. Se «Nedløp og beslag».

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull understøttelse, svikt og fukt/råte i bærende deler svekker bæreevnen. Over tid kan det gi ytterligere deformasjoner og i verste fall brudd i konstruksjonen. Hull og råte i terrassebord gir fare for personskade.

Det må påregnes ny terrasse eller omfattende utbedring med utskifting av bjelker, terrassebord og rekkverk, og ny eller forsterket understøttelse og fundamentering. Bærekonstruksjonen bør undersøkes nærmere før utbedring, fordi omfanget av råte i bjelker og fundamenter ikke er kartlagt. Den lekkende takrennen må utbedres samtidig.

Kostnadsestimatet gjelder riving og ny terrasse i tilsvarende størrelse og utførelse, med fundamenter, bjelkelag, terrassebord, rekkverk og trapp. Det dekker ikke oppgradering til større eller annen løsning, eller utbedring av takrennen (inngår i «Nedløp og beslag»).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Terrasse, oversikt



Trapp og rekkverk til terrasse



Råte og hull i terrassebord



Bjelkesko uten synlig understøttelse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp utført i betonghaller.

Vurdering av avvik:

- Betonghellene har en del slitasje, har sklidd noe fra hverandre og ligger noe skjevt.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke montert rekkverk på trappen. Manglende rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å montere rekkverk. Betonghellene har en del slitasje, har sklidd noe fra hverandre og ligger noe skjevt. Dette kan gi snublefare og økt risiko for videre forskyvning og setninger. Det må påregnes justering eller omlegging av hellene.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv - kjeller

Beskrivelse

Gulv: belegg, laminat og betong.

Vurdering av avvik:

• Overflatesøk med fuktindikator ga forhøyede fuktverdier i både gulv og vegger.

TG 2 Overflater - gulv - 1. etasje

Beskrivelse

Gulv: parkett og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje og grove overganger.

• Parketten har lokale fuktskader.



Misfarging i parkett

TG 3 Overflater - vegger og himlinger - kjeller

Beskrivelse

Vegger: plater, trepanel, tapet og malt mur.
Himling: panel.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige fuktskader på overflatene med mugg/svertesopp, særlig nederst på vegger mot terreng.

• Det er saltutslag, løs puss og avflassing på murvegger.

Konsekvens/tiltak

• Fukt og mugg i overflatene henger sammen med fukt i vegger og gulv mot terreng. Se «Rom under terreng». Muggsopp kan gi dårlig inneklima og lukt, og skadene vil utvikle seg så lenge fuktpåkjenningen vedvarer.

Fuktskadede og muggbefengte overflater må fjernes og skiftes. Det bør gjøres etter at fuktårsaken er utbedret og konstruksjonen har tørket ut, ellers vil nye overflater få tilsvarende skader.

Kostnadsestimatet gjelder nye gulvoverflater i kjelleren og utskifting/utbedring av fuktskadede overflater på innvendige vegger og himling. Det omfatter ikke ny oppbygging av vegger mot terreng, utvendig fuktsikring og drenering (inngår i «Rom under terreng») eller badet/vaskerommet (eget punkt).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Hvitt belegg / mulig mugg nederst på vegg



Løs murpuss nederst på vegg



Avflassing nederst på vegg

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1. etasje

Beskrivelse

Vegger: slette flater og tapet.

Vurdering av avvik:

• På innsiden av vestveggen er det registrert muggsopp og biologisk begroing.

Konsekvens/tiltak

• Muggsopp på veggoverflaten kan indikere fukt i konstruksjonen. Sammen med råteskadene i kledningen på utsiden av samme vegg kan det tyde på at det forekommer en form for fuktinntrengning eller lekkasje inn i veggen. Dette er ikke verifisert. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å finne årsaken og omfanget, fordi skjulte skader i veggen ikke kan utelukkes ved visuell kontroll. Skadde overflater og parkett må utbedres, og det må påregnes jevnlig vedlikehold. Punktet må ses i sammenheng med «Veggkonstruksjon».



Mulig mugg i hjørne på vegg

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn i kjelleren er antatt å være støpt betong. Etasjeskillet mot 1. etasje er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjeller på ca. 20 mm langs trapperommet.

• Det er målt høydeforskjeller på ca. 22 mm i disponibelt rom med pipe.
• Det er målt høydeforskjeller på ca. 20 mm i disponibelt rom ved badet/vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er målt høydeforskjeller på ca. 20 mm langs trapperommet, ca. 22 mm i disponibelt rom med pipe og ca. 20 mm i disponibelt rom ved badet/vaskerommet i kjelleren. Det er dermed flere merkbare skjevheter i gulvet. Skjevhetene kan gjøre fremtidig oppussing noe mer utfordrende, blant annet på grunn av tilpasninger ved montering av nye overflater, dører og innredning. Det anbefales å vurdere oppretting av gulvet dersom gulvoverflatene skal pusses opp.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elementpipe med feieluke i kjelleren. Peis med innsats i stuen.

Det er sprekker i murte overflater, og parketten rundt ildstedet er grovt tilpasset.



Sprekk i puss mellom pipe og vegg

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng:

Kjelleren har yttervegger mot terreng hovedsakelig av betong, med deler i lettklinkerblokker. Flere av veggene mot terreng er innvendig utforet med isolasjon, plast og panel/plater, enkelte steder med tapet. Gulvet er støpt betong med belegg og laminat, og med synlig betong i deler av kjelleren. Utforingene er ikke åpnet utover hulltakingen, og konstruksjonsoppbyggingen er derfor bare delvis kjent.

Det er utført hulltaking og fuktmåling i treverk i utforede vegger mot terreng. Plasseringen av målepunktene fremgår av bildene.

Følgende fuktverdier ble registrert:
- Disponibelt rom med pipe, vegg på venstre side: 33,9 vektprosent.
- Disponibelt rom med pipe, vegg med vindu: 33,6 vektprosent.
- Disponibelt rom med pipe, høyre vegg mot terreng: 22,5 vektprosent.
- Trapperom, vegg under vinduet: 26,2 vektprosent.

Tilstandsrapport

- Bod med rød tapet (kledbod på byggetegninger), utført vegg med tapet: 18,4 vektprosent.
- Disponibelt rom ved badet (ca. 3,9 × 3,1 m): 17,5 vektprosent. Det ble ikke funnet bunnsvill ved hulltakingen, og målingen er tatt i panelet.

Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på gulv og vegger. Overflatesøket ga forhøyede verdier i både gulv og vegger. Det er registrert synlig mugg/svertesopp på overflater, samt saltutslag og løs puss på murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist omfattende fuktbelastning i kjelleren, med høyt fuktinnhold i treverk i utforede veggkonstruksjoner mot terreng. Det er videre registrert synlige fuktskader, mugg-/svertesopp, saltutslag og løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert flere tegn på høy fuktbelastning i rom under terreng. Hulltakingen viser forhøyet fuktinnhold i treverk i utforede vegger mot terreng, med verdier på opptil 33,9 vektprosent i det disponible rommet med pipe og 26,2 vektprosent i trapperommet. Overflatesøk ga forhøyede verdier i gulv og vegger, og det er registrert synlig mugg/svertesopp, saltutslag og løs puss på murvegger. Punktet gis TG3 på bakgrunn av registrerte fuktskader og muggvekst, sammen med høyt fuktinnhold i utforede vegger mot terreng.

Fuktinnhold over ca. 20 vektprosent i treverk gir over tid risiko for muggvekst og råte, og de høyeste verdiene ligger godt over dette nivået. Målepunktene i soverommet og i disponibelt rom ved badet viste lavere verdier. Det betyr ikke at disse veggene er uten fuktbelastning, fordi hulltakingen er stikkprøver og overflatesøket ga forhøyede verdier også andre steder. Saltutslag og fukt i nedre del av veggene kan tyde på at fukt trenger inn fra terreng gjennom grunnmuren, men årsaken er ikke avklart. Det er registrert plast i utforingen. Plast i en utforet vegg mot fuktig grunnmur kan hindre uttørking og holde fukten inne i konstruksjonen. Fukt og muggvekst kan også gi lukt og dårlig inneklima.

Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige overflater, overflatesøk og hulltaking med fuktmåling på seks steder. Veggkonstruksjonene er ikke åpnet utover dette. Det er derfor ikke mulig å fastslå den underliggende fuktårsaken eller det samlede skadeomfanget. Det må tas høyde for at det kan finnes skjulte fukt-, mugg- og råteskader bak panel og plast utover det som er registrert.

Dersom etasjen skal innredes på nytt anbefaler vi følgende tiltak:
Det anbefales en fukteknisk undersøkelse ved kvalifisert fagperson før utbedring. Undersøkelsen bør omfatte åpning av utforede vegger på representative og særlig fuktutsatte steder, supplerende fuktmålinger og kontroll av treverk og isolasjon for fukt-, mugg- og råteskader. Den bør også omfatte en vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og håndtering av takvann. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes:
- Utbedring av fuktsikring og drenering mot terreng.
- Riving av fuktskadede innvendige utforinger.
- Uttørking av konstruksjonen.
- Ny oppbygging av veggene etter en fukteknisk riktig løsning.

Fuktbelastningen kan blant annet skyldes kapillært fuktopptak fra grunnen, fuktinntrengning gjennom grunnmuren eller mangelfull utvendig fuktsikring. Den konkrete fuktårsaken er ikke fastslått.

Disse tiltakene er kun aktuelle dersom man skal ha kjelleren innredet. Kjelleren har noe lav takhøyde og er prosjektert som en grovkjeller i utgangspunktet med hovedsakelig bodarealer. Et mulig tiltak er å fjerne organisk materiale langs ytterveggene, og bruke etasjen til boder og lignende.

Det anbefales jevn oppvarming og god ventilasjon i rommene, og at møbler ikke plasseres tett inntil vegger mot terreng. Slike tiltak kan redusere fuktbelastningen, men de erstatter ikke undersøkelser og utbedring av fuktårsaken.

Punktet må ses i sammenheng med «Overflater – kjeller», «Drenering», «Terrengforhold» og «Nedløp og beslag».

Angitt kostnadsestimat er et grovt anslag basert på registrerte forhold. Det omfatter fukteknisk undersøkelse, riving av innvendige utforinger mot terreng, uttørking og ny oppbygging av disse veggene, samt utbedring av fuktsikring og drenering langs vegger mot terreng. Det omfatter ikke nye gulvoverflater og øvrige innvendige overflater (se «Overflater – kjeller»), badet/vaskerommet i kjelleren (eget punkt) eller utbedring av eventuelle skjulte skader i bærende konstruksjoner som avdekkes ved åpning. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser, og de samlede kostnadene kan bli vesentlig høyere enn angitt estimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Hulltaking disponibelt rom med pipe, vegg : 33,9 vekt-%



Hulltaking disponibelt rom med pipe, vindusvegg : 33,6 vekt-%



Hulltaking disponibelt rom med pipe, høyre vegg mot terreng: 22,5 vekt-%



Hulltaking trapperom under vindu, vegg : 26,2 vekt-%

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom kjelleren og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Avvik:



Trapp uten rekkverk/håndløper på åpen side

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører i kjelleren. Slette dører i 1. etasje, noen med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Dørene har slitasje.
- Noen dørhåndtak er ikke montert.
- Noen dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Dører som tar i karmen må justeres, og håndtak må monteres. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av slitte dører.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til aktivitet eller skader som åpenbart kan knyttes til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det foreligger heller ingen opplysninger om kjente forhold knyttet til dette.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og øvrige utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Manglende observasjoner ved befaringen kan derfor ikke utelukke at skadedyr, insekter eller relaterte skader kan forekomme.

Forhold knyttet til skadedyr og insekter kan være periodiske eller først bli synlige ved bruk over tid. Eier/oppdragsgiver bes derfor opplyse om eventuelle kjente eller tidligere registrerte forhold som ikke fremkom ved befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje med flislagte gulv- og veggflater og panelkledd himling. Flis på både gulv og vegger. Rommet har elektrisk gulvvarme. I himlingen er det innfelte downlights. Rommet har takventil, og avtrekket antas å være naturlig. Det er ikke registrert tilluft til rommet. Det er målt ca. 20 mm fall fra flisene ved dørterskelen mot sluket. Sluket er utført i plast med klemring. Membran/tettesjikt er ukjent og ikke synlig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjkabinett og servantinnredning med speilskap, som gir oppbevaringsplass. Eier har ikke kjennskap til når badet ble pusset opp, så alder på sluket og tettesjiktet er ukjent.



Bad, oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er foreløpig ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon dersom dette foreligger.

Aktuell dokumentasjon kan blant annet være bilder eller annen utførelsesdokumentasjon som viser membran/tettesjikt og kritiske detaljer ved sluk, terskel og gjennomføringer, produktdokumentasjon, FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer og eventuelle kontrollrapporter.

For prefabrikkerte baderom bør det også fremlegges dokumentasjon på produsent og type baderomsmodul, samt eventuell teknisk godkjenning eller tilsvarende produktdokumentasjon som beskriver våtrommets oppbygning og utførelse.

Dersom relevant dokumentasjon fremlegges, kan vurderingen oppdateres før endelig rapport utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller våtrommet for øvrig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan korrekt utførelse av membran/tettesjikt, sluk, overganger og gjennomføringer ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets skjulte konstruksjoner og fuktsikkerhet, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade ved befaringen. Eventuelle feil eller svakheter i skjulte løsninger kan over tid medføre fukt- og følgeskader før forholdet blir synlig eller på annen måte oppdages.

• Uten dokumentasjon kan utførelsen ikke verifiseres, og det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er kledd med panel med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er svelling i baderomsdøren og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Svelling tyder på fuktpåkjenning, og skadene bør utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 20 mm fall fra flisene ved dørterskelen mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekker i flis og fuger som ikke er mykfuger, og nivåforskjeller mellom flisene.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i flisfuger og silikonfuger kan slippe vann ned i underliggende konstruksjon når tettesjiktet er ukjent. Fliser og fuger bør utbedres.



Fugesprekk og nivåforskjell i flis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt er ukjent og ikke synlig for kontroll. Sluket er utført i plast.

Vurdering av avvik:

• Membranens utførelse og alder er ukjent, og tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er målt cirka 20 mm høydeforskjell fra gulvflis ved dørterskel til sluk. Høydeforskjellen ved membrannivå er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av ukjent alder og utførelse er det usikkerhet knyttet til membranens og slukets gjenværende levetid og fremtidige funksjon. Eventuelle svakheter i tettesjikt eller tilslutning mot sluk kan medføre lekkasjer og påfølgende fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen og følge våtrommets tilstand over tid.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjkabinett og servantinnredning med speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er svelling i innredningen og slitasje på dusjkabinettet.
- Håndtak og deksel til trykknappen på toalettet er ikke montert.
- Lekkasjevann fra den innebygde sisternen synliggjøres ikke.

Konsekvens/tiltak

- Skadet innredning bør utbedres eller skiftes.
- Enkelte sisterner har innebygd lekkasjesikring, mens andre krever drensspalte nederst mot gulvet kombinert med vanntett sjikt på gulv og vegger. I dette tilfellet er det uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.



Mulig svelling i innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har takventil og antatt naturlig avtrekk. Tilluft er ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen kan være utilstrekkelig til å fjerne fukt og gir økt risiko for kondens og mugg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales mekanisk avtrekk og tilluft, for eksempel spalte under dør.

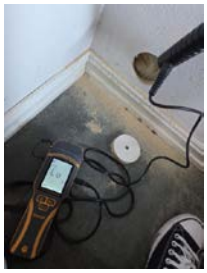
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot badet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og målingen viste 0 vektprosent.



Tilliggende konstruksjoner: hulltaking mot badet, ingen forhøyet fukt (måler viser 0 vekt-%)

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleren av eldre standard, der bad og vaskerom er samlet i ett rom. Gulvet er flislagt, veggene har malte murflater og strie, og himlingen er kledd med panel. Rommet har vindu. Det er ikke gulvvarme i rommet. Rommet ventileres via en ventil i himlingen. Det er ikke registrert tilluft til rommet. Rommet har et eldre sluk av stål med kraftige rustskader. Tettesjiktet er ukjent og ikke synlig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Rommet er utstyrt med servant, toalett og badekar, og det er opplegg for vaskemaskin. Se underpunktene for registrerte avvik, og punktet «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/vaskerom, oversikt

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da rommet uansett er vurdert til TG3 på grunn av alder og eldre våtromsløsning. Rommet er i stedet fuktkontrollert med overflatesøk med fuktindikator på gulv og på vegger mot terreng, og det er påvist høye fuktverdier. Overflatesøk gir en indikasjon på fukt, men ikke konkrete måleverdier i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Årsaken til fukten er ikke fastslått, og den kan både komme fra våtrommet og fra fukt fra terreng. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte fuktskader i gulv og tilliggende vegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Omfanget bør kartlegges nærmere, senest i forbindelse med rehabilitering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. I salgsoppgave fra 2009 er kjøkkenet beskrevet som en ny IKEA-innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat. Dagens innredning er antatt å være den samme, men eksakt årstall er ikke kjent, og opplysningen er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er svelling på fronter, og benkeplaten er grovt tilpasset og skjev.

Konsekvens/tiltak
• Svelling viser at det har kommet fukt inn i platematerialet. Skadde fronter og benkeplate må påregnes utbedret eller skiftet.



Kjøkken, oversikt



Avskallet laminatkant

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og noe plast. Hovedvannledningen er av jern. Hovedstoppekranen står på badet/vaskerommet i kjelleren. Alderen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene er av varierende materialer, og alder og omfang av tidligere utskiftinger er ikke kjent. Det er usikkerhet knyttet til tilstanden og gjenværende levetid for eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak
• Som følge av alder er det knyttet usikkerhet til vannrørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og rørbrudd med påfølgende vann- og fuktskader på omkringliggende bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kobberrør med stoppekraner

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Kun synlige rør er besiktiget. Alderen er ikke kjent.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Badet i kjelleren har ventil i himlingen. Anlegget er ikke funksjonsmålt.

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

Beskrivelse

Luft-til-luft-varmepumpe av merke Panasonic, med innedel i stuen og utedel på østfasaden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder fra 2007, ca. 198 l, plassert på badet/vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

⚠ 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 med automatsikringer/jordfeilautomater og AMS-måler. Eier opplyser at sikringene ble skiftet for ca. 2 år siden. Kursfortegnelsen er fra Gardermoen Elektriske Forr. og er ikke datert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Ved en gjennomføring i kledningen er det registrert en skadet kabel med synlige ledere.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.
• Det er registrert en utvendig kabel med skadet isolasjon og synlige ledere. Det er ikke avklart om kabelen er spenningsførende. Forholdet kan medføre risiko for elektrisk støt, kortslutning og brann. Kabelen må kontrolleres og nødvendige tiltak utføres av registrert elektrovirksomhet.


Sikringsskap


Utvendig kabel med skadet isolasjon

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
DOK-analysen angir at det er mulighet for marin leire i området. Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmursplast med topplist, delvis løs. Noen nedløp er tilkoblet drensløp. Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble det drenert rundt boligen i 2004. Opplysningen er ikke verifisert, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høye fuktverdier i vegger mot terreng, og det er saltutslag og mugg i kjelleren. Se «Rom under terreng».
• Topplisten på grunnmursplasten er løs.
• Nedløp er tilkoblet drensledningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ifølge salgsoppgave fra 2009, med henvisning til tidligere takst, ble det drenert rundt boligen i 2004. Det er ikke dokumentert hva arbeidet omfattet, og det er usikkert om hele dreneringssystemet ble skiftet eller om det kun ble lagt ny grunnmursplast. De registrerte fuktverdiene, saltutslagene og muggveksten i kjelleren kan indikere svikt i dreneringens eller fuktsikringens funksjon. Se eget punkt for «Rom under terreng». Det anbefales at drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere av fagperson, for eksempel ved inspeksjon av drensrør med kamera og kontroll av grunnmursplast og tilbakefylling.

Utbedring av utvendig fuktsikring og drenering inngår i tiltakene og kostnadsestimatet under «Rom under terreng». Inntil det er utført, anbefales det å kontrollere drensledningen nærmere, for eksempel ved spyling og rørinspeksjon. Takvann bør kobles fra drensledningen. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på dreneringsarbeidet fra 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er fra byggeåret og er hovedsakelig utført i betong, med ulike betongtyper. Deler av muren er utført i lettklinkerblokker. Lettklinkerblokkene er registrert i grunnmuren rundt det disponible rommet med pipe i kjelleren, under deler av stuen i 1. etasje. Ifølge salgsoppgave fra 2009 er boligen fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Det er registrert sprekker i enkelte pussede murflater.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongelementer og utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det er sprekker og utglidning i støttemuren, og trappen er skjev og slitt.



Utvendig trapp og støttemurer

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget har fall mot grunnmuren enkelte steder.

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

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, ifølge kommunale opplysninger. Private stikkledninger går til kommunale ledninger. Det foreligger ingen opplysninger om at hovedavløpsledningen er skiftet etter byggeåret, så den må antas å være fra byggeåret (1972). Enkelte nyere deler av rørene er skiftet til plast. Dette gjelder de delene som er synlige inne i boligen. På badet i kjelleren er det et eldre stålsluk, og det er derfor trolig eldre støpejernsrør ut til kommunens anlegg. Materiale og tilstand på de skjulte, utvendige ledningene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• De utvendige avløpsledningene er antatt å være fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsledninger av støpejern kan over tid få korrosjon, sprekker, forskyvninger i skjøter og avleiringer. Det gir økt risiko for lekkasjer, tette rør og rotinntrengning. Lekkasjer i grunnen kan være vanskelige å oppdage og kan gi fukt mot grunnmuren. Kjøper må regne med at ledningene på sikt må fornyes ved utskifting eller relining. Det kan være et kostnadskrevende tiltak som ofte innebærer graving. Tilstanden er ukjent uten nærmere undersøkelser.

Septiktank

Beskrivelse

Det er registrert en mulig nedgravd tank på utsiden av boligen. Det kan være en septiktank eller en annen type tank. Eier kjenner ikke til om det fortsatt er en tank der.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er et gammelt oljefyringsanlegg med oljetank i eget rom i kjelleren. Anlegget er ikke i bruk og er ikke sanert. Det foreligger ingen dokumentasjon på tankens alder, tilstand, kontroll eller lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Oljeanlegget er ikke i bruk og er ikke sanert, og det foreligger ingen dokumentasjon på tankens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• En gammel oljetank som ikke er i bruk, kan inneholde restolje. Den kan gi risiko for lekkasje og forurensning, også ved riving eller flytting. Avhengig av type tank og gjeldende regler kan det bli krav om tømming, rengjøring og fjerning av anlegget, og kommunen kan ha egne bestemmelser for dette. Kjøper må regne med kostnader til sanering.
- Det anbefales å avklare anleggets status, og om tanken inneholder olje.
- Det anbefales å undersøke gjeldende krav hos kommunen.
- Anlegget bør saneres av et godkjent foretak, med dokumentasjon på utført sanering.
Se eget punkt for «Utvendige vann- og avløpsledninger» om mulig nedgravd tank på utsiden.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Steinbelagt uteplass. Den er skjev og har vegetasjon i fugene.

Andre tomteforhold - 1

Beskrivelse

Det er uavklart om det finnes en nedgravd tank på eiendommen, og hvilken type tank det i så fall er. Det er en kum med betonglokk som ikke er undersøkt i rapporten. Tanken kan være fra et tidligere avløpssystem, en kum ifbm drenering og avløpsrør eller en tank som har vært i bruk ifmd oljefyringssystemet. En gammel tank som ikke er i bruk, kan gi risiko for forurensning av grunnen og innsynkning av terreng. Avhengig av type tank og gjeldende regler kan det bli krav om tømming, rengjøring eller fjerning. Det anbefales rørinspeksjon med kamera av hovedavløpsledningen for å kartlegge tilstanden og planlegge videre vedlikehold. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å påvise om det faktisk finnes en nedgravd tank, og i så fall hvilken type tank det er og hvilken tilstand den er i. Det anbefales å avklare med kommunen om det er registrert opplysninger om tank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Ved en gjennomføring i kledningen er det registrert en skadet kabel med synlige ledere.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke montert rekkverk på trappen. Manglende rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å montere rekkverk. Betonghellene har en del slitasje, har sklidd noe fra hverandre og ligger noe skjevt. Dette kan gi snublefare og økt risiko for videre forskyvning og setninger. Det må påregnes justering eller omlegging av hellene.

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

• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.

• Det er registrert en utvendig kabel med skadet isolasjon og synlige ledere. Det er ikke avklart om kabelen er spenningsførende. Forholdet kan medføre risiko for elektrisk støt, kortslutning og brann. Kabelen må kontrolleres og nødvendige tiltak utføres av registrert elektrovirksomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

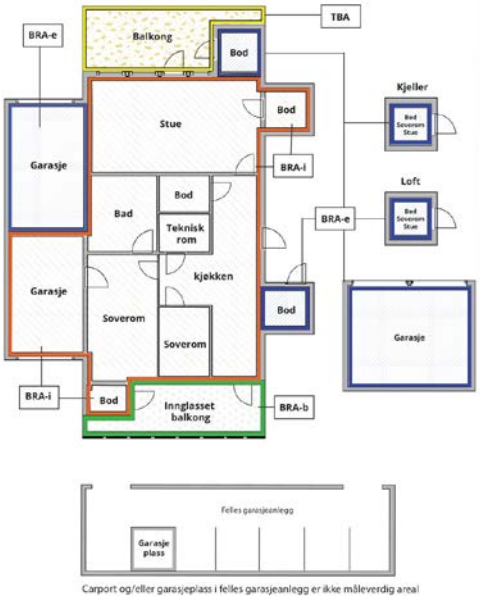
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	98			98	23
Kjeller	91			91	
SUM	**189**				**23**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue		
Kjeller	Bad/vaskerom, gang, disponibelt rom, disponibelt rom, trapperom, bod 3, bod 4		

Kommentar

Boligens arealer er oppmålt og beregnet i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

- BRA-i (Bruksareal – intern del): Bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger.

- BRA-e (Bruksareal – ekstern del): Bruksareal i frittstående bygninger utenfor boligens omsluttende vegger, som garasje, boder og stabbur.

- ALH (Areal med lav himlingshøyde): Areal med himlingshøyde under krav til full måleverdig høyde, eksempelvis deler av loft.

- TBA (Terrasse- og balkongareal): Utvendige terrasser, balkonger og øvrige oppholdsarealer utendørs.
Takhøyden er ca. 244 cm i 1. etasje og ca. 205 cm i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Rafid Fadil Yassir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	276		0	869.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Linjeveien 13

Hjemmelshaver
Eriksen Else-Liv, Fadil Yassir Rafid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Linjeveien 13 har en svært god og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Sørumsand. Her bor du skjermet og rolig til, men samtidig med umiddelbar nærhet til alt hverdagen krever. For deg som trives ute i frisk luft, er veien kort til flotte rekreasjonsområder langs Glomma, samt naturskjønne turstier og lysløyper i nærområdet. Her får du en perfekt kombinasjon av småbyens idyll, gode oppvekstvilkår for barn og ung, og enkel tilgang til storbyens tilbud.

Adkomstvei

Fra Lillestrøm: Følg Fetveien/Rv22 og Fv172 til Orderudveien i Sørumsand. Fortsett på Orderudveien. Kjør til Linjeveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

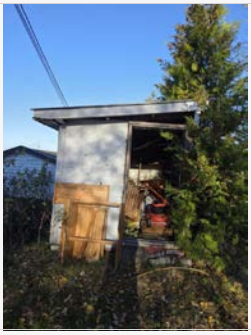
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Frittstående bod oppført i treverk. Boden er ikke tilstandsvurdert og er kun oppmålt og beskrevet. Det er registrert betydelig slitasje og skjevheter, og det må påregnes omfattende vedlikehold eller utskifting på sikt.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Dobbeltgarasje med to porter, oppført i treverk og murkonstruksjoner av Multimur-lignende elementer med puss. Garasjen er ikke tilstandsvurdert og er kun oppmålt og beskrevet. Det er registrert et høyt vedlikeholdsbehov på garasjen, blant annet avskalling av murpuss og slitasje på porter og overflater.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.11.2026	Byggetegninger og ferdigattester er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Rafid Fadil Yassir

Else-Liv Eriksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Linjeveien 13
1920 Sørumsand

3205-241/276/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ikke gjort noe på veggen som jeg vet om.vinduene i stua trenger byttes. Ytterdør også.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Vinduene må skiftes i stua.det er ikke gjort noe tiltak som jeg vet om.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Ny kjøkkenvifte

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: ?

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Skulle egentlig være et lekehus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Garasjeporten

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

- **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?

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

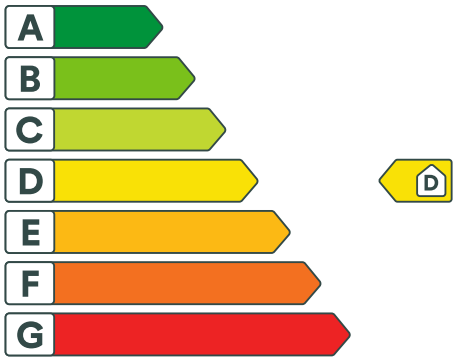
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige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

enova

Energiattest



Adresse **Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386385**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6810411**
Gårdsnummer **241**	Bruksnummer **276**
Seksjonsnummer **—**	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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **228,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **212,64**

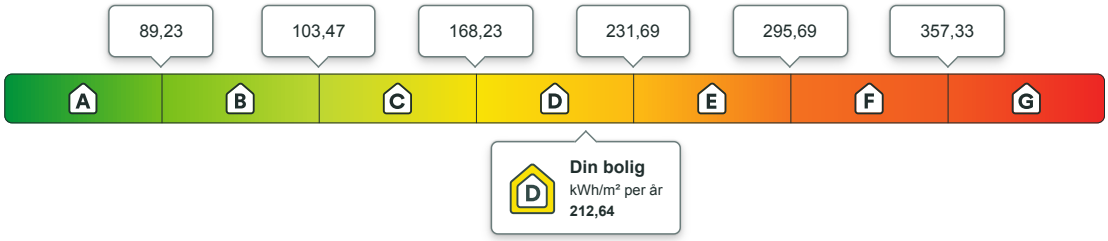
Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND

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
44 821,76	**237,15**

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



Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND

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**



Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

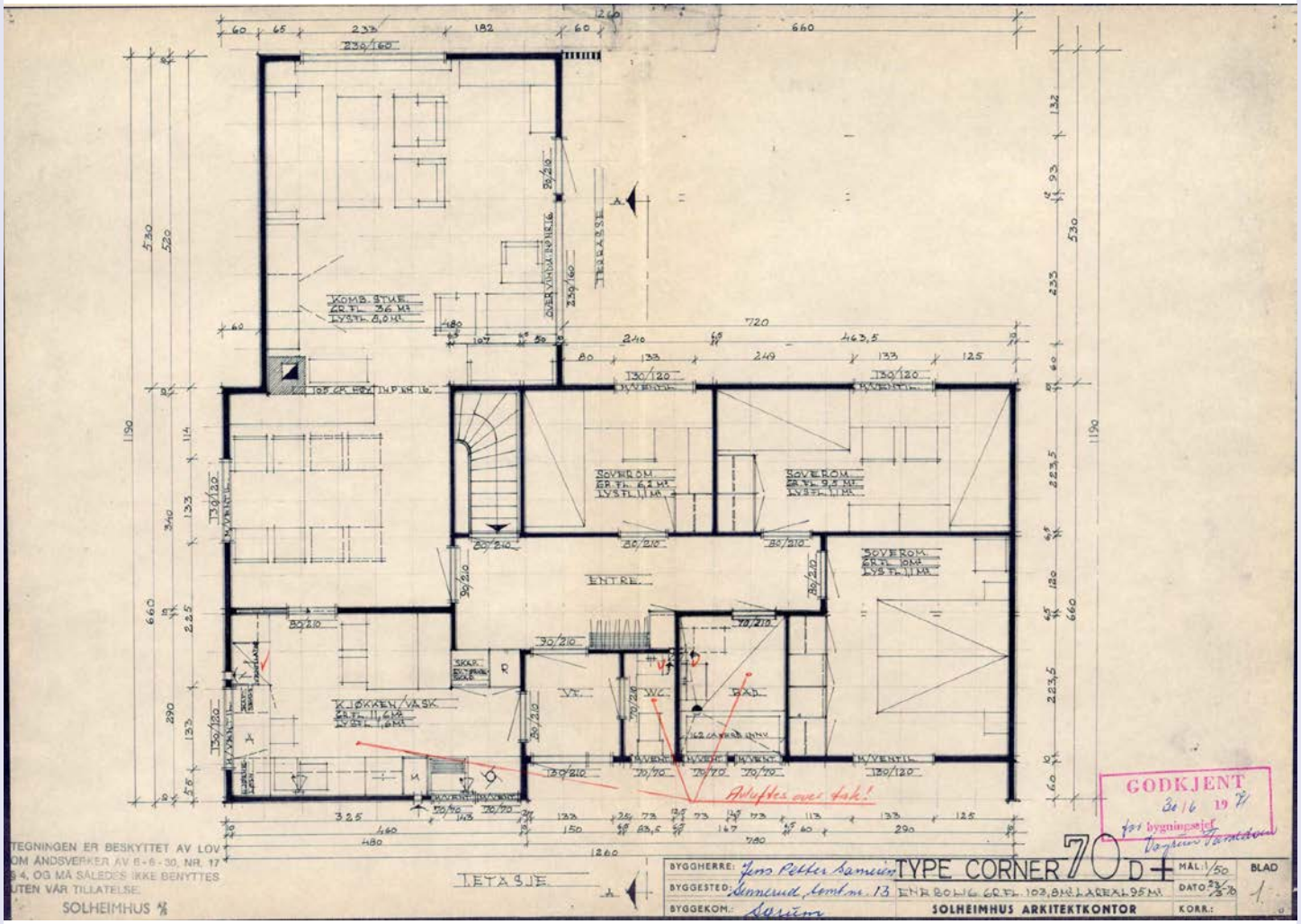
Tiltak på elektriske anlegg

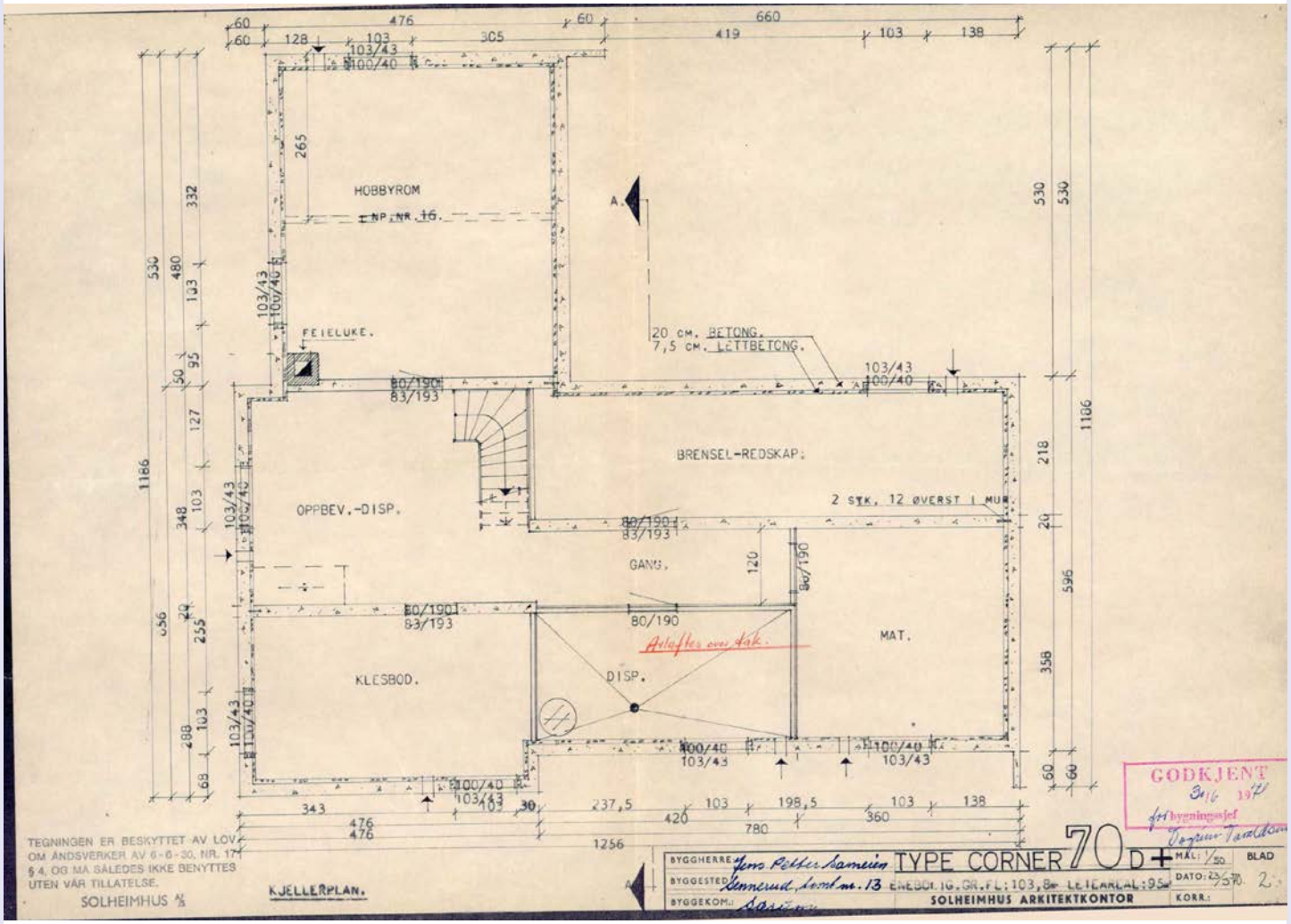
Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

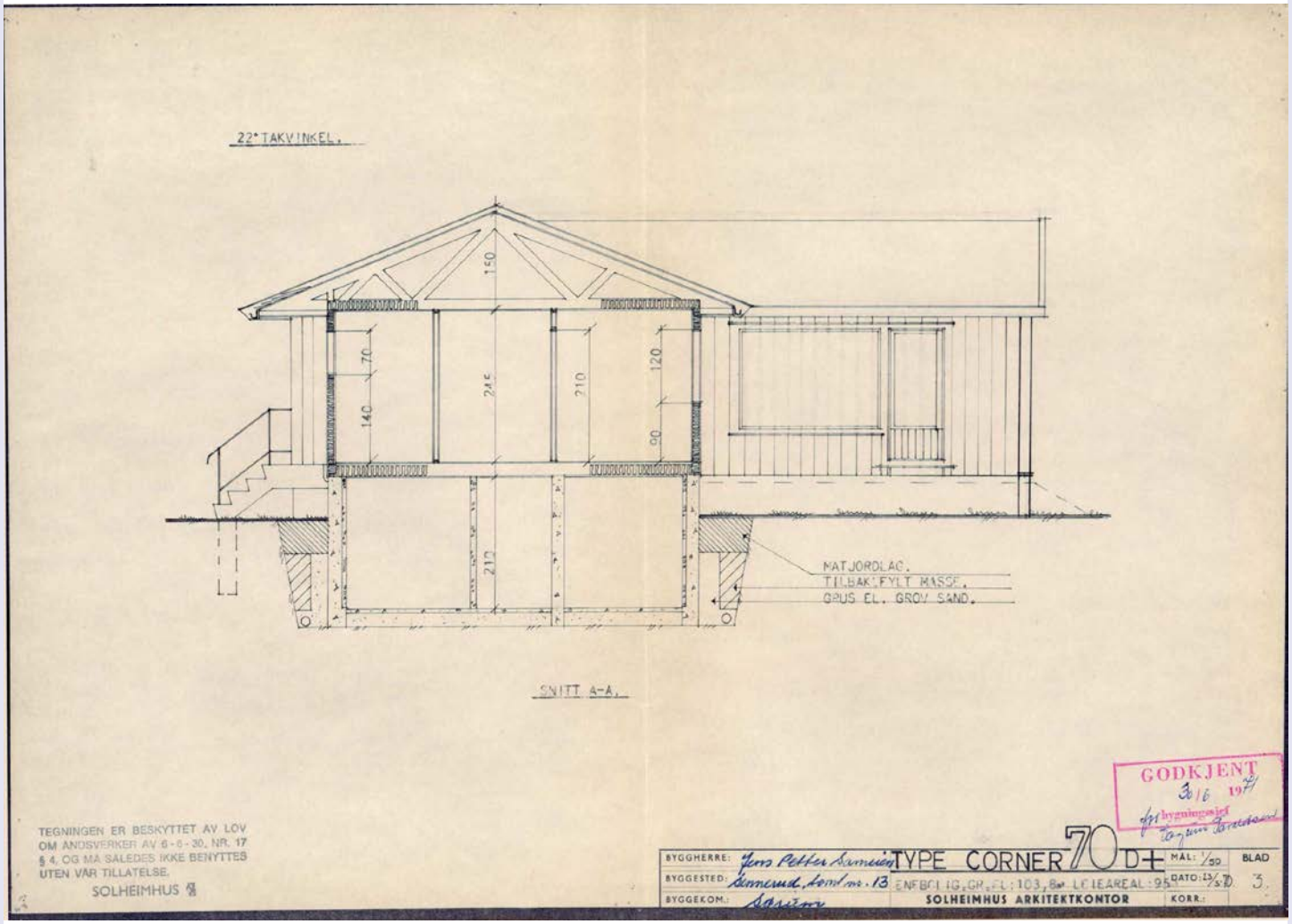
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

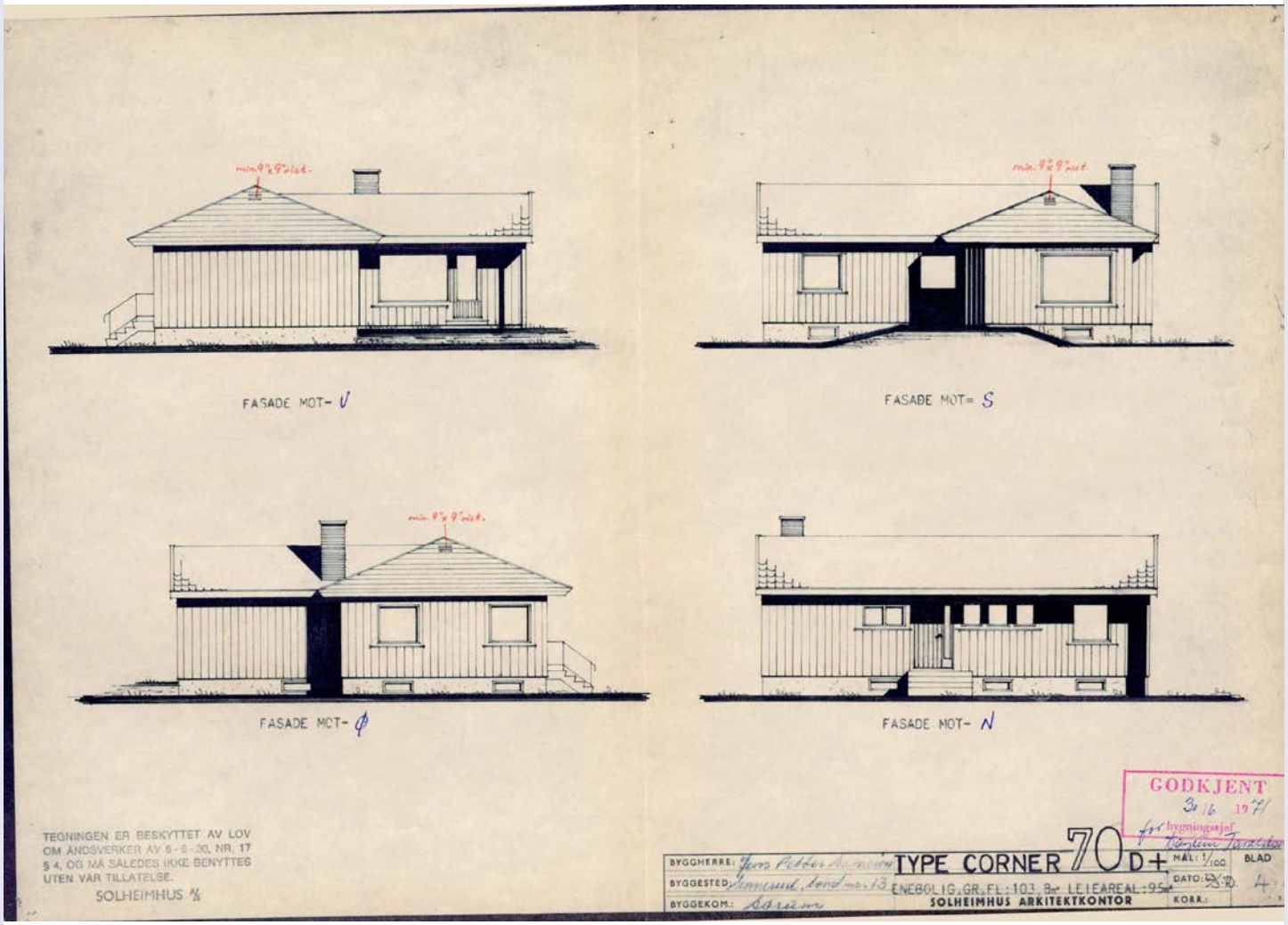
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

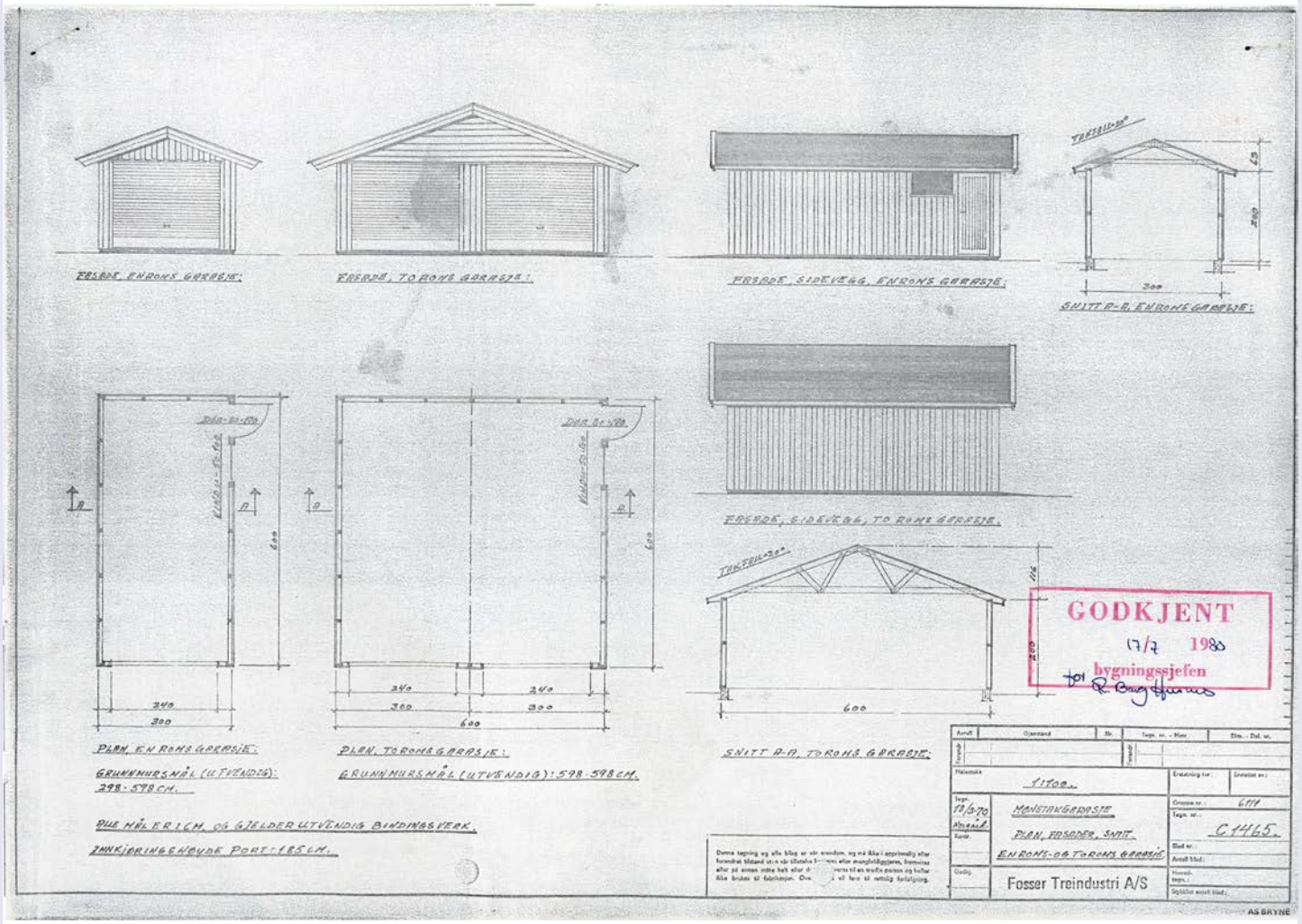
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

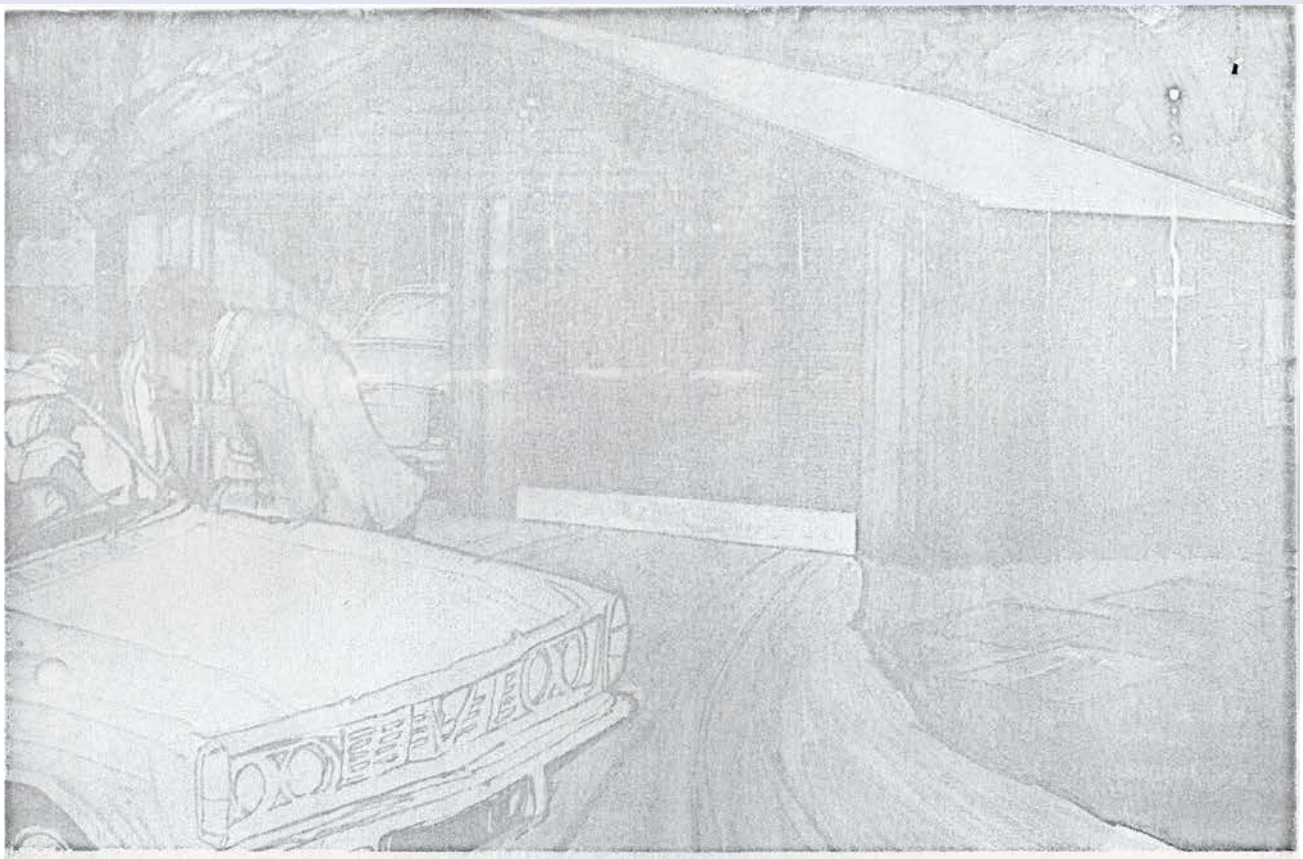

KOMB. STUE
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN/VASK
WC
BAD
TERRASSE
Adkomst over tak!
GODKJENT
for bygningssjef
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS
ETASJE
BYGGHERRE: Jens Petter Samuelsen
TYPE CORNER 70 D+
BYGGESTED: Sunnmed, tomt nr. 13
ENR 2016 GRFL 103, BNR 1 AREAL 95 M²
BYGGEKOM.: Sørum
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1/50
DATO: 23/3-70
KORR.:
BLAD
1


HOBBYROM
NP. NR. 16.
FEIELUKE.
20 CM. BETONG.
7,5 CM. LETTBETONG.
BRENSEL-REDSKAP.
OPPBEV.-DISP.
2 STK. 12 ØVERST I MUR
GANG.
KLESBOD.
DISP.
MAT.
Avlaftes over tak.
KJELLERPLAN.
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4. OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS A/S
GODKJENT
for bygningssjef
TYPE CORNER 70 D+
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR


22° TAKVINKEL.
150
70
140
245
210
120
90
210
MATJORDLAG.
TILBAKEFYLT MASSE.
GRUS EL. GROV SAND.
SNITT A-A.
GODKJENT
3/6 19
for bygningssjef
TYPE CORNER 70 D+
MÅL: 1/50
BLAD
DATO: 13/5 70
3.
BYGGHERRE:
BYGGESTED:
BYGGEKOM.:
ENEBOLIG, GR.FL: 103,8 m² LEILEAREAL: 95
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ANDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS


FASADE MOT- V
FASADE MOT= S
FASADE MOT- Ø
FASADE MOT- N
GODKJENT
TYPE CORNER 70 D+
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR


FASADE, ENROMS GARASJE:
FASADE, TO ROMS GARASJE:
FASADE, SIDEVEGG, ENROMS GARASJE:
SNITT A-A, ENROMS GARASJE:
FASADE, SIDEVEGG, TO ROMS GARASJE.
PLAN, ENROMS GARASJE:
GRUNNMURSMÅL (UTVENDIG):
298 · 598 CM.
PLAN, TO ROMS GARASJE:
GRUNNMURSMÅL (UTVENDIG): 598 · 598 CM.
SNITT A-A, TO ROMS GARASJE:
BUE MÅLER I CM. OG GJELDER UTVENDIG BINDINGSVERK.
INNKJØRINGENSBYDE PORT: 185 CM.
GODKJENT
17/7 1980
for bygningssjefen
1:100
MANETANGGARASJE
PLAN, FASADER, SNITT.
ENROMS- OG TOROMS GARASJE.
Fosser Treindustri A/S
AS BRYNE



Widerøe MØNETAKGARASJE

Widerøe Mønetakgarasje er en kvalitetsgarasje som med hensyn til materialvalg og utforming skiller seg fordelaktig ut. Den er terrengvennlig. Mønetakets utspring beskytter tak og vegger mot regn og sludd. Sorterte materialer og effektiv ventilasjon. Plass til f.eks. en verkstedbenk, haveredskaper og sykler. Alt dette er ting som virkelig betyr noe.

DIMENSJONER

Widerøe Mønetakgarasjer leveres enten som enkeltgarasje eller dobbeltgarasje i følgende dimensjoner:

	1-rom:	2-rom:
Dybde i kjøreretning, utv.	6,00 m	6,00 m
Bredde, utv.	3,00 m	6,00 m
Vegghøyde	2,00 m	2,00 m
Fri høyde, åpen port	1,85 m	1,85 m
Fri bredde, åpen port	2,40 m	2,40 m
Bunnramme	2″×3″	2″×3″
Bindingsverk, veggtykkelse	3″	3″ forst.
Sperrer	2″×5″	2″×6″

KLEDNING

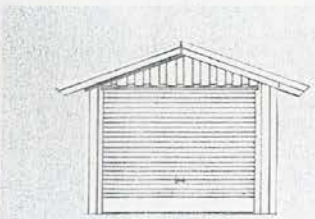
Garasjens sidevegger og bakvegg er kledd med uimpregnert tømmermannspanel. Om ønskelig kan garasjen også leveres med trykkimpregnerte materialer. Tak-kledning består av 7/8″ bord og 1 lag A-papp. Den kan eventuelt også leveres med 2 lag papp (1 lag A og 1 lag D) eller med shingel. Gangdør og vindu i én eller begge sidevegger leveres på bestilling.

Tegningene på dette blads bakside kan benyttes ved søknad til Byggningsrådet for anlegg på 1 og 2 rom.

Fosser Treindustri AS

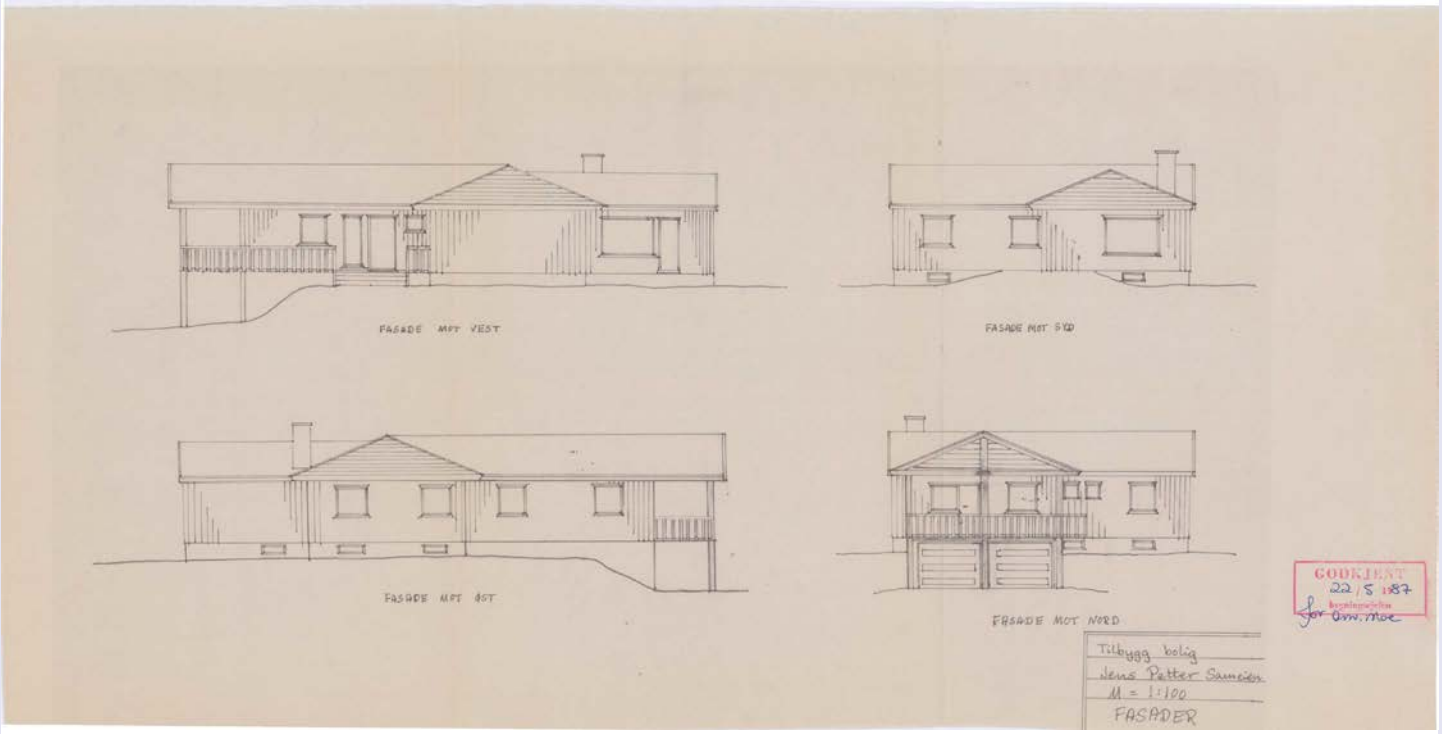
1963 Fosser i Høland. Tlf.: Høland 295
Salgskontor:
Kongensgt. 6, Oslo 1. Tlf.: 42 04 72

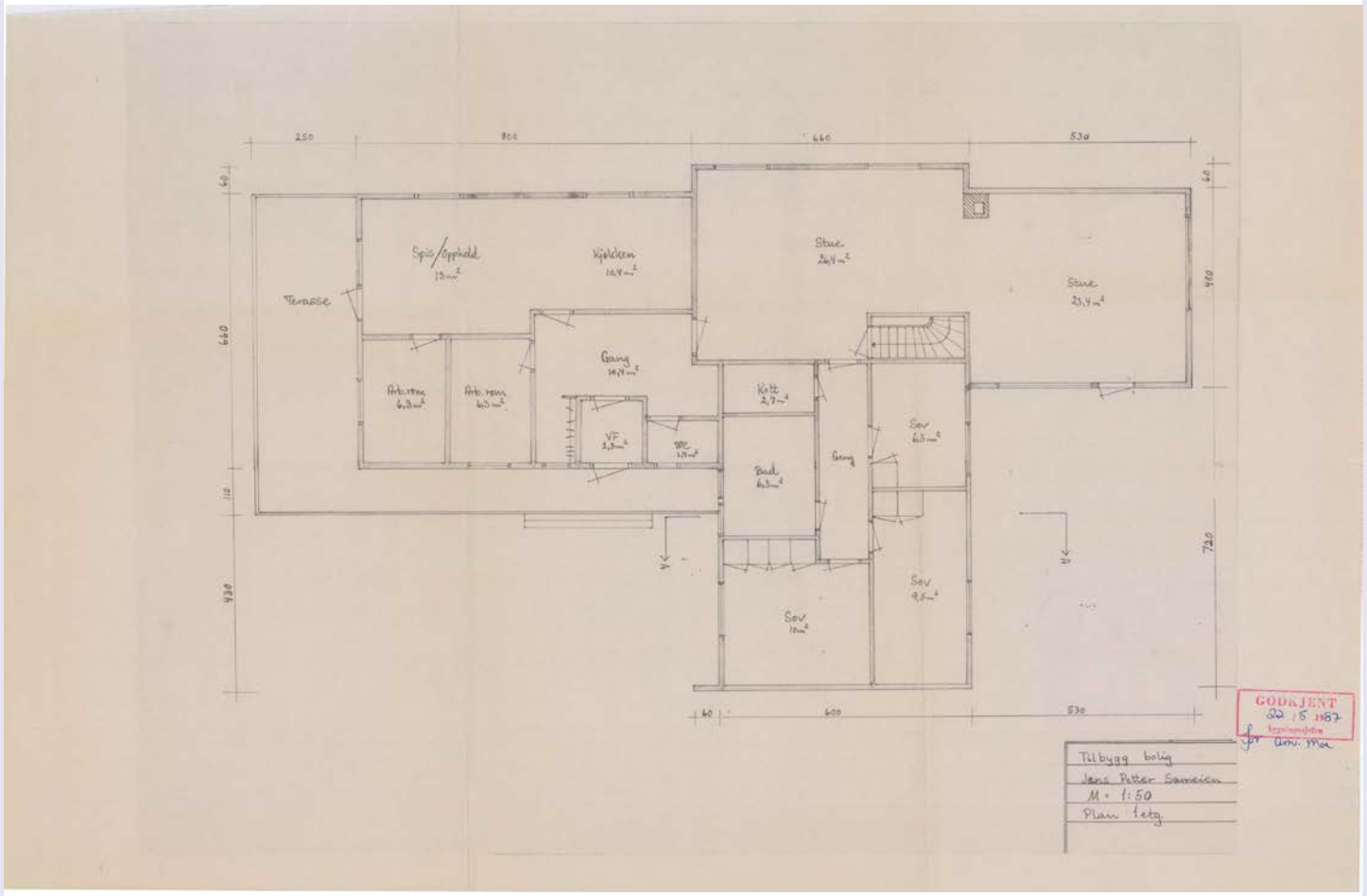
Widerøe Mønetakgarasje er utstyrt med en smidig og driftssikker vippeport med det kjente LETT-OPP beslag. Portbladets kraftige tre-ramme (2″×3″) gir en formstiv og stillegående konstruksjon. Porten er nøyaktig avbalansert – og derfor meget lett å åpne og lukke.

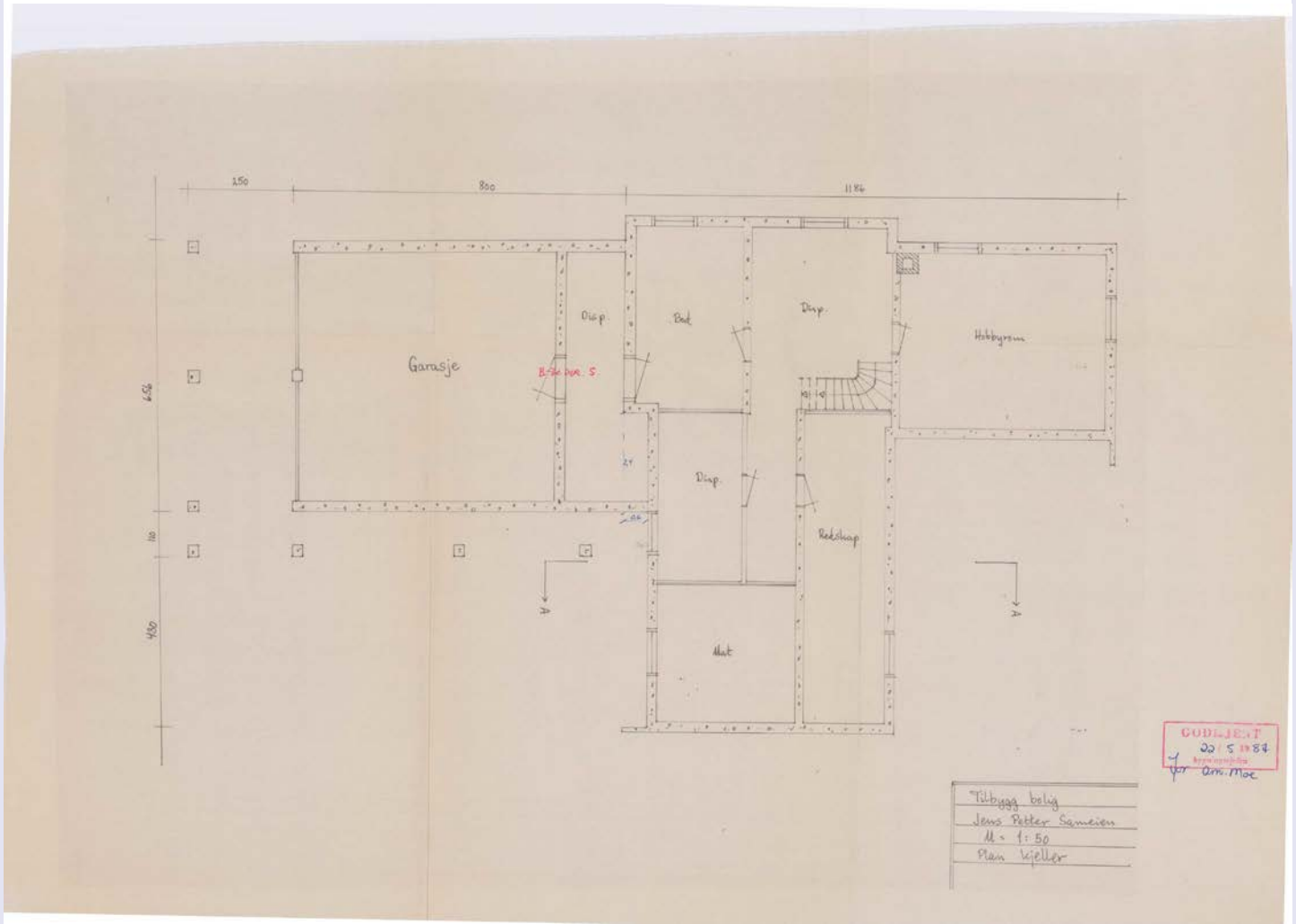


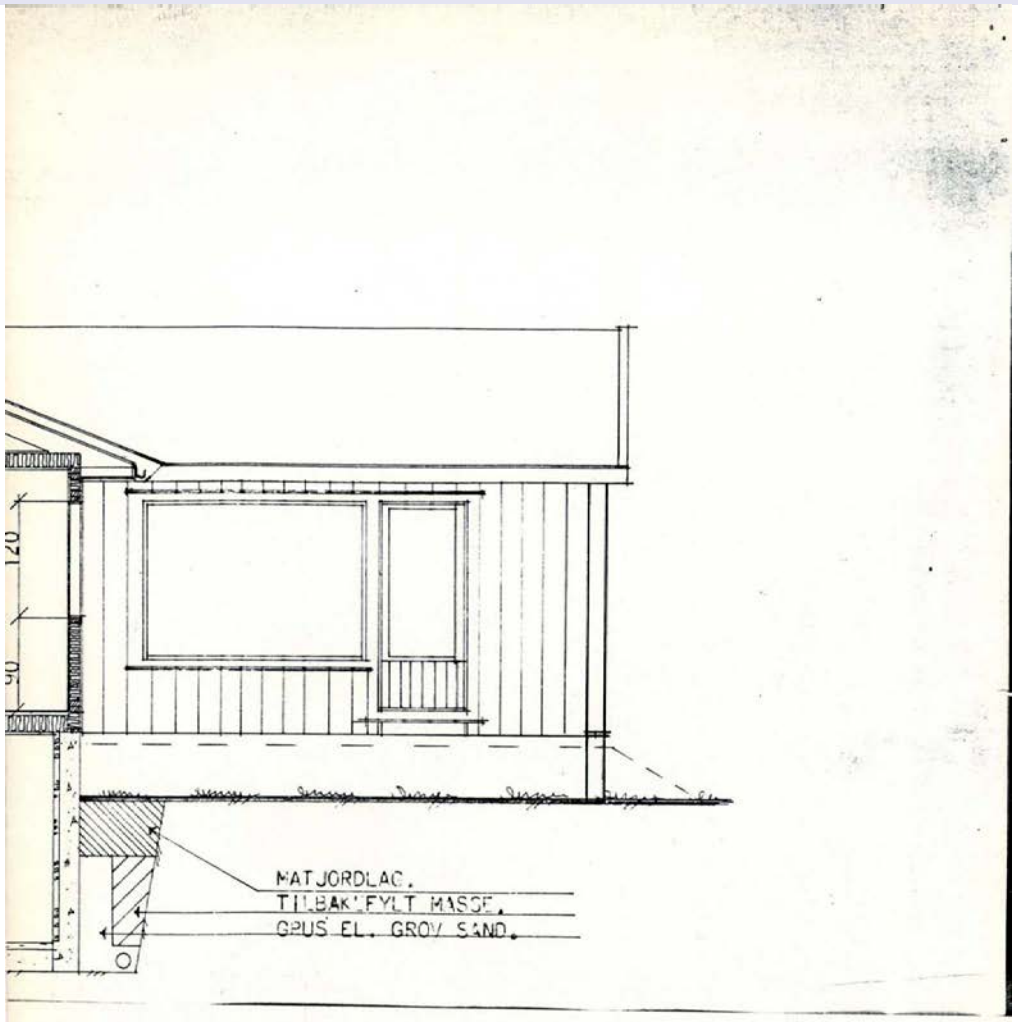
Vippeporten er kledd med rustikkpanel og er utstyrt med en 20 cm høy aluminium sparkeplate samt espagnolettlås. Garasjens bunnramme leveres alltid ferdig trykkimpregnert.

Rett til konstruksjonsendringer forbeholdes.


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
GODKJENT
22/5 1987
for Omn. Mot
Tilbygg bolig
Jens Petter Samuelsen
M = 1:100
FASADER

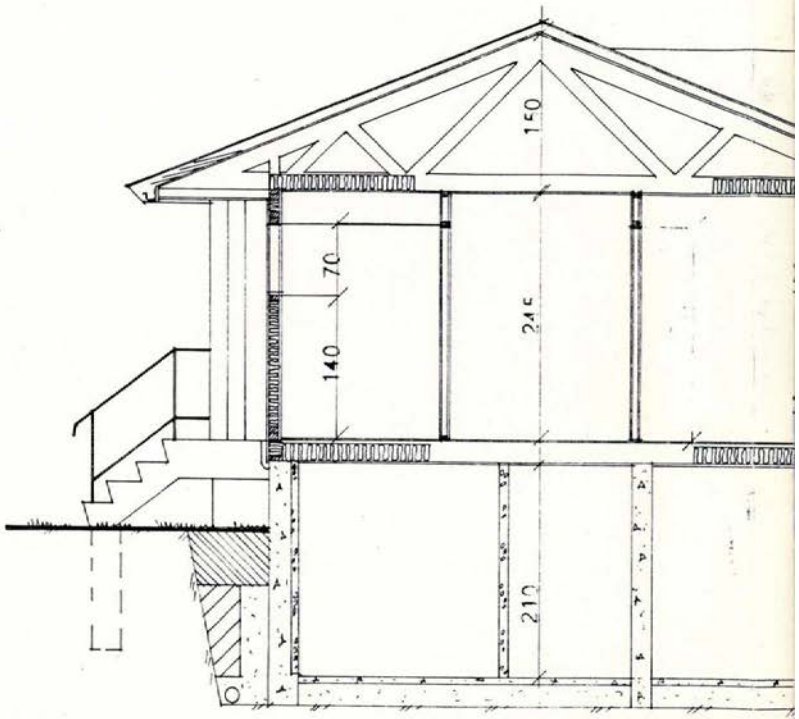

250
800
660
530
60
660
110
930
910
720
Spis/oppholl
Kjøkken
Stue
Stue
Terrasse
Gang
Kott
Sov
Bad
Gang
VF
WC
Sov
Sov
GODKJENT
22/5 1987
Tilbygg bolig
Jens Petter Sørensen
M: 1:50
Plan 1etg


250
800
1184
Garasje
Disp.
Bad
Disp.
Hobbyrom
Disp.
Redskap
Mat
A
A
CODEJET
22/5 1984
for Arn. Moe
Tilbygg bolig
Jens Petter Sameien
M = 1:50
Plan kjeller



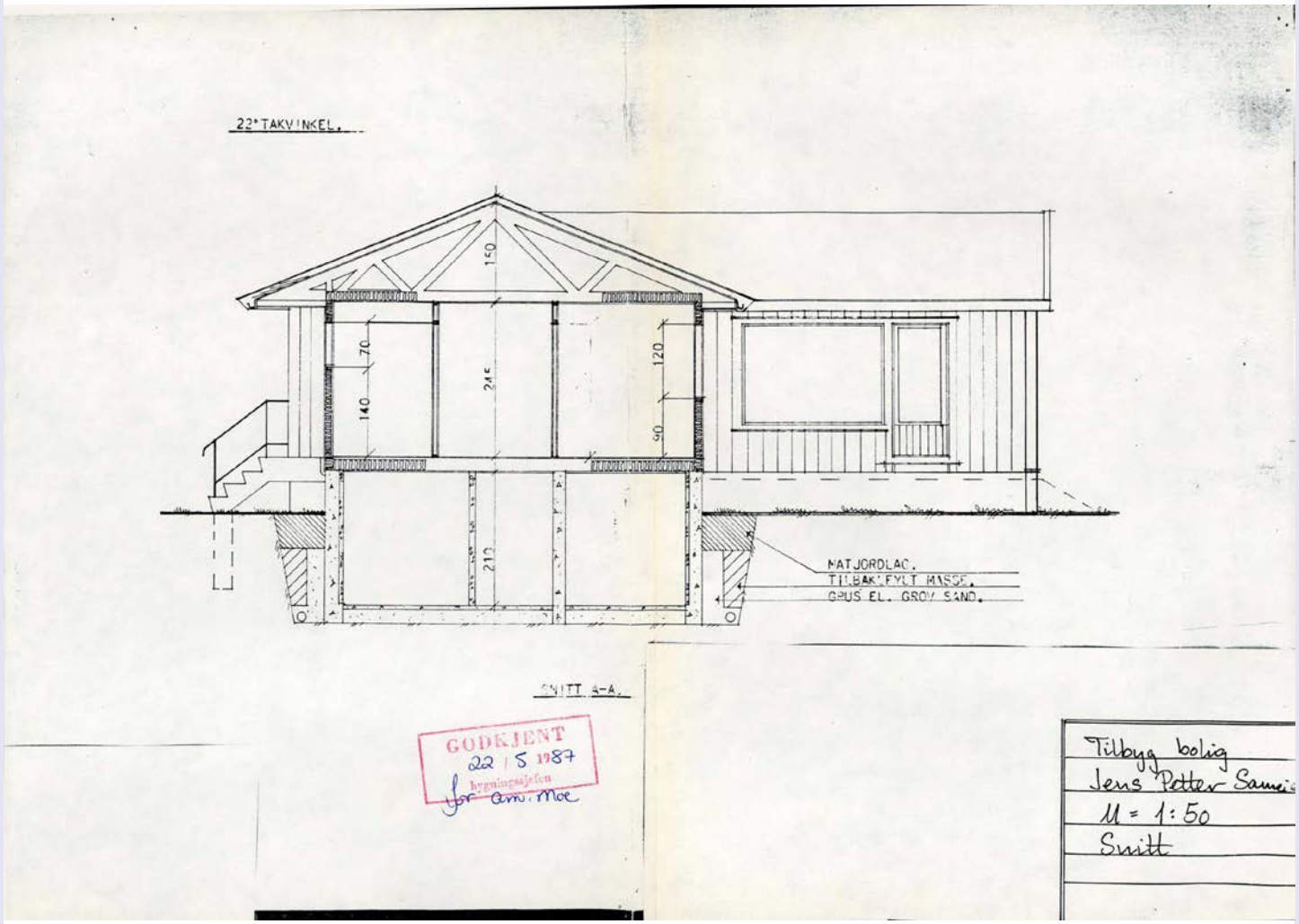
Tilbyg bolig
Jens Petter Samuelsen
M = 1:50
Snitt

22° TAKVINKEL.



SNITT A-A.

GODKJENT
22 / 5 1987
bygningssjefen
for Arn. Moe


22° TAKVINKEL.
150
70
140
245
120
90
212
MATJORDLAG.
TILBAKEFYLT MASSE.
GRUS EL. GROV SAND.
SNITT A-A.
GODKJENT
22 / 5 1987
bygningssjefen
for arn. Moe
Tilbyg bolig
Jens Petter Sam
M = 1:50
Snitt

Sørum KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Sørum, den 18. 7. 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Sennerudfeltet, tomt nr. 13 41/276.

Journalnr.

Arbeidets art Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Bolig. 18/7 1972.

Byggherre Jens Petter Sæmoen,

Byggemelder " " "

Ansvarshavende Bygn.ing. Oddvar Bonden.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

for Bygningssjef

Bl. nr. 25 e.
S.H.B. 6-71. 4000.

Sørum kommune

Bygningssjefen

Tlf. 72 74 80

J.NR.: 878/80
A.NR.: 41/276
SD/RBH

1920 Sørumsand, 17. juli 1980.

Herr Jens Petter Sameien
Bråtenvegen 13

1920 SØRUMSAND

Sak 296 /80.

Byggeplassens adr.: ..Sørumsand..... g.nr. .41. b.nr. 276.

Arbeidets art : .Nybygg..... Byggets art: Garasje.....

Grunnflate : ..36. m2..... Leieareal : .....

Vedtak:

Byggesøknaden med innsendte tegninger approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og byggetillatelse kan gis når:

- bygningsgebyret ~~og pålegningsgebyret for oppmåling~~ er betalt.

-

Som ansvarshavende godkjennes: Knut Utne,. Bryggervn..1,.Sarpsborg

.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger:

Svein Davidsen
avdelingsingeniør

gjenp: Knut Utne, Bryggerivn. 1, 1700 Sarpsborg

APPROBASJONSVILKÅR FOR OPPFØRING AV BYGNINGER ETTER BYGNINGSLOVEN.

1: Bygging innenfor regulert område.

1:1: Reguleringsbestemmelsene og eventuelle andre bestemmelser og vedtak som blir gjort gjeldende for feltet skal følges.

1:2: Avløpsanlegget skal legges etter separatsystemet og NKF-norm nr. 8 skal følges. Det skal anlegges overvannskum med sandfang og vannlås. Kummen skal stå på egen tomtegrunn og tømmes minst 1 gang pr. år. Det skal være egen kum for stakerør med firkantluke. Takvannet skal føres til overvannskum.

2: Bygging utenfor regulert område.

2:1: Der avløpet tilkoples kommunalt anlegg skal pkt. 1:2 følges.

2:2: For anlegg med utslippstillatelse etter vannvernlovens § 10 vises til eget kontrollskjema.

3: Generelle bestemmelser:

3:1: Sanitæranlegget skal utføres av godkjent rørlegger. NKF-norm nr. 8 skal følges. Alle rør skal oppfylle kravet til tette ledninger. Kommunens rørleggerkontrollør skal godkjenne arbeidene før ledningene tildekkes.

3:2: Avkjørsel fra kommunal veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer gitt av kommuneingeniøren:

A - Gjennom avkjørselen skal det ligge kjøresterke rør - 9" armerte betongrør ev. min. 6" støpejernsrør.

B - Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at innkjørselen er bygget.

C - Innkjøringen skal ha et fall fra hovedveg med 5 cm på de første 2 m målt fra vegkant.

Avkjørsel og adkomstveg på tomta skal opparbeides før arbeidene igangsettes.

3:3: Eventuelle skader byggherren måtte forvolde på kommunal eller privat veg skal han utbedre så snart som mulig.

3:4: Tilkobling til vannledning utføres i h.h.t. vannverkets regler.

3:5: Tilførsel av el. strøm utføres etter E-verkets bestemmelser.

3:6: Ved utstikking av hus på tomt skal ansvarshavende være tilstede.

B Y G G E T I L L A T E L S E

Eier : Jens Petter Sameien, Bråtenvegen, 13, 1920 S.sand.

Anmelder : " " " "

Ansvarshavende: Knut Utne, Bryggerivn. 1, 1700 Sarpsborg.

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på eiendommen: ..... gnr 41 bnr 276

i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen må gis minst 2 dager forut.

		Kontrollert den:	Av:
1	Når utstikking av bygget ønskes foretatt		
2	Når tomta er utgravd		
3	Kontroll av kloakktilkobling før tilbakefylling. Kontroll av sandfilteranlegg se eget skjema.		
4	Etter støping, muring, bestrykning og drenering		
5	Når armeringsjernet i dekket er lagt		
6	Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon før innvendig kledning settes på		
7	Når isolasjonen i golvet er lagt		
8	Når pappen på badegolvet er lagt		
9	Når dører og vinduer er dyttet		
10	Ferdigkontroll (event. brukstillatelse)		

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen et år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 12 mndr.
Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent.
Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal være på byggeplassen.

Sørumsand, den 6. august 1980.

Sørum Kommune
Bygningsrådet

.....

Sørum kommune
TEKNISK ETAT
1920 Sørumsand
Tlf. 02 - 72 62 22

Jens Petter Sameien
Bråtevn. 13

1920 SØRUMSAND

Deres ref.

Vår ref. 41/276 KK/AMM

Dato, 22. mai 1987

Sak nr. 144/87.

Byggeplassens adr.: Sennerudfeltet ..... g.nr. 41 b.nr. 276

Arbeidets art : Tilbygg ..... Byggets art : bolig .....

Bruksareal : Bolig: 48 m2 Garasje: 38 m2. Beregnet areal: 55 m2

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes. Vilkår angitt på baksiden av dette skjemaet må følges.
Byggetillatelse på eget skjema kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt.

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt.

-

-

Som ansvarshavende godkjennes: Kai Thoresen, 1920 Sørumsand.....

.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger: Etasjeskille er bemerket med 2" x 8" trebjelker. Bjelkelag er for svakt dimensjonert. Spennvidde må her reduseres med bærevegg for deling av garasje. Etasjeskille fra garasje må utføres som min. B-30 konstruksjon. - Dør B-30.

Kristian Berger
bygn.sjef

Gj.part:

Ansvarshavende.

Kjell Kristiansen
avd.ing.

Sørum kommune
TEKNISK ETAT
1920 Sørumsand
Tlf. 06 - 82 62 22

Deres ref.

Vår ref.

Dato,

Jens Petter Sameien
Bråtevn. 13
1920 SØRUMSAND

28.11.1990

Vår ref.: Jnr. 2546/90 L40 KK/ Deres ref.:

VEDR. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG/TILBYGG.

Viser til behandlet byggesak av 22.5.87 sak nr. 144/87 for oppføring av tilbygg bolig på Deres eiendom: 41/276

Samtlige byggeanmeldte prosjekter blir innregistrert til GAB-registeret hos fylkeskartkontoret i Oslo og Akershus når approbasjon/byggetillatele er gitt. Når bygget/tilbygget er ferdigstillet skal også dette meldes til GAB-registeret.

Dersom et byggearbeid ikke er satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort.

Deres byggesak er innregistrert i GAB som ikke avsluttet, og en ber om at De tar kontakt med bygningskontrollen for orientering om byggesaken slik at saken kan innmeldes til fylkeskartkontoret som lovbestemt.

Kjell Kristiansen
avd.sjef
bygn.avd.

Ove Bakken
bygn.kontr.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 241, Bruksnr 276	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Linjeveien 13, gatenr 18011 1920 Sørumsand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1402 11	Vanntårnet Sørumsand
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2061301 594	Sørum Sørumsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.01.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	869,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/241/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/241/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	25.01.1971	Avgiver	3205/241/2	-869,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/241/276	869,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Linjeveien 13	Bolig	177,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6810411			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			85,0		85,0				
H01	1		92,0		92,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150276551			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



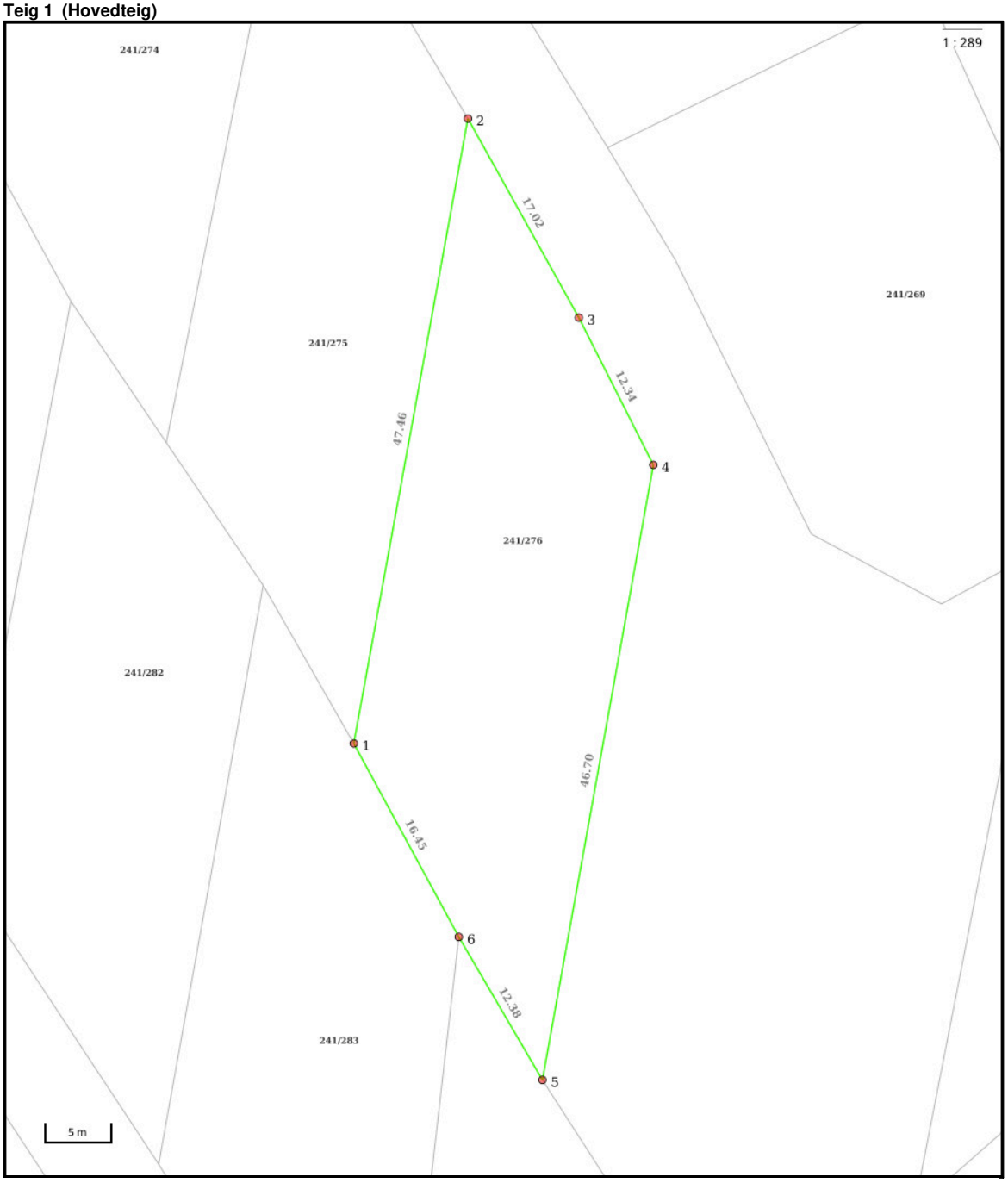
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 869,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 049,36	625 260,22	47,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 096,63	625 264,48	17,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 082,57	625 274,08	12,34m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 072,11	625 280,63	46,70m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 025,59	625 276,53	12,38m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 035,67	625 269,34	16,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

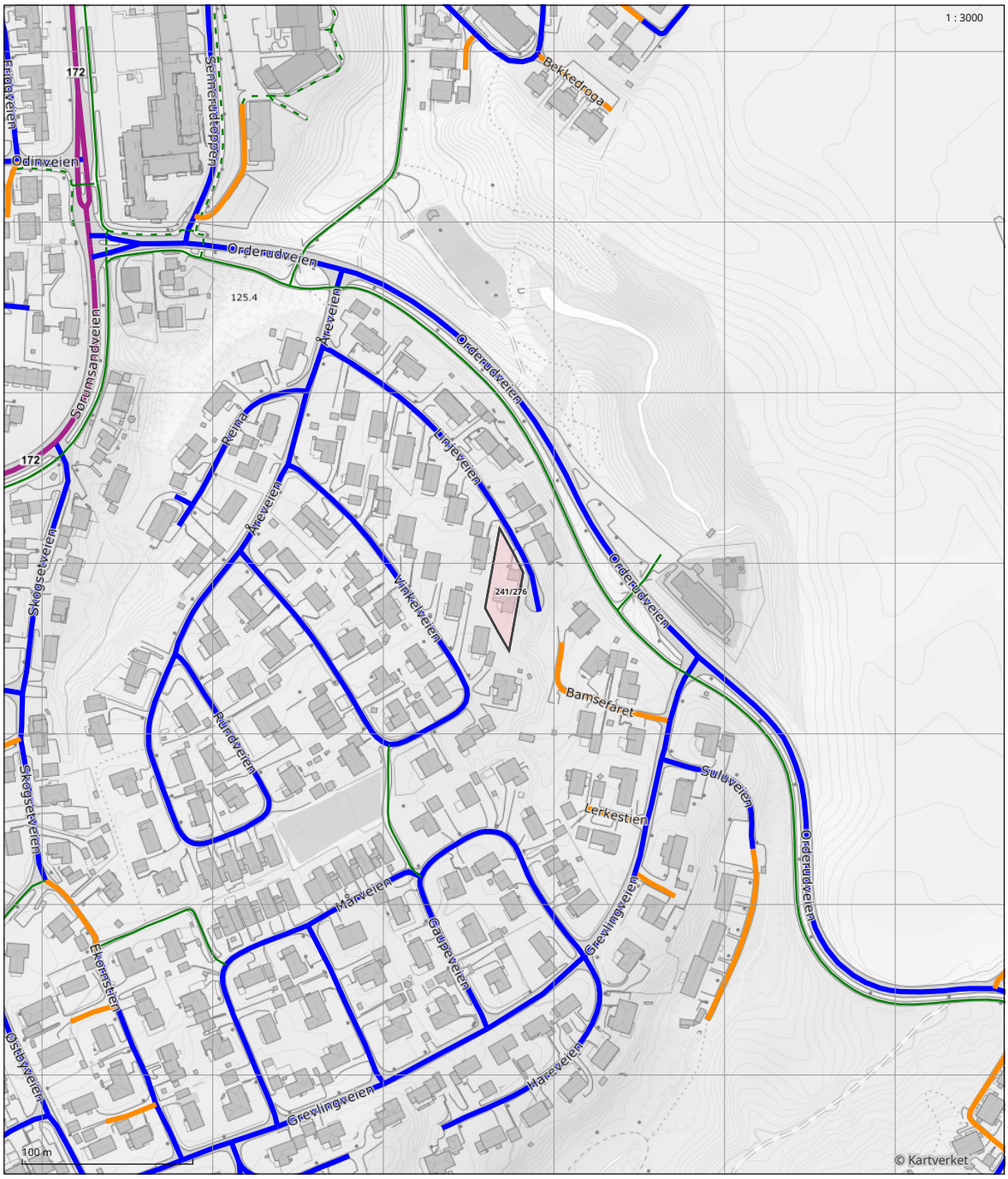
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Lillestrøm
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 241/276/0/0
Adresse: Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

ambita

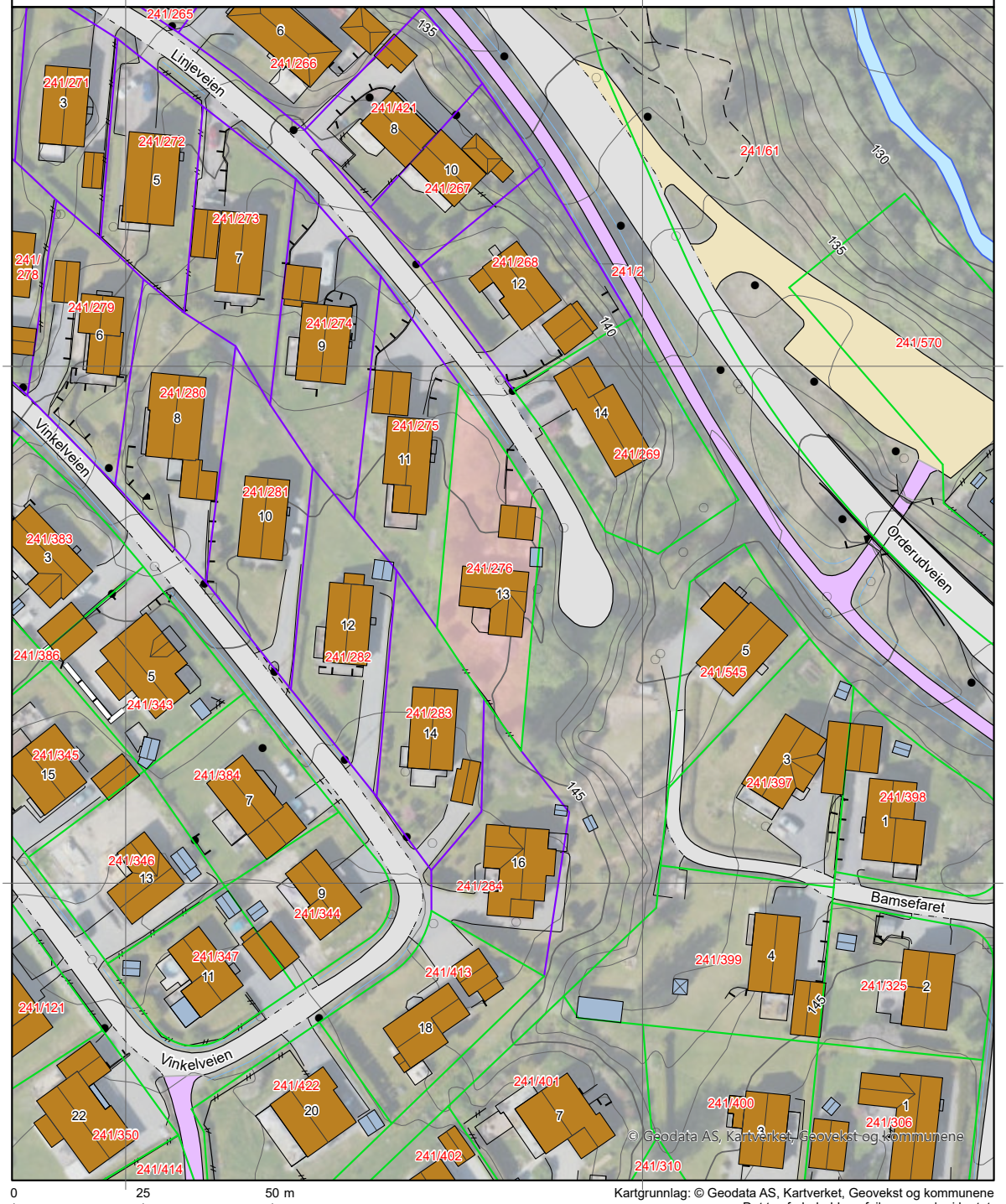
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/241/276/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

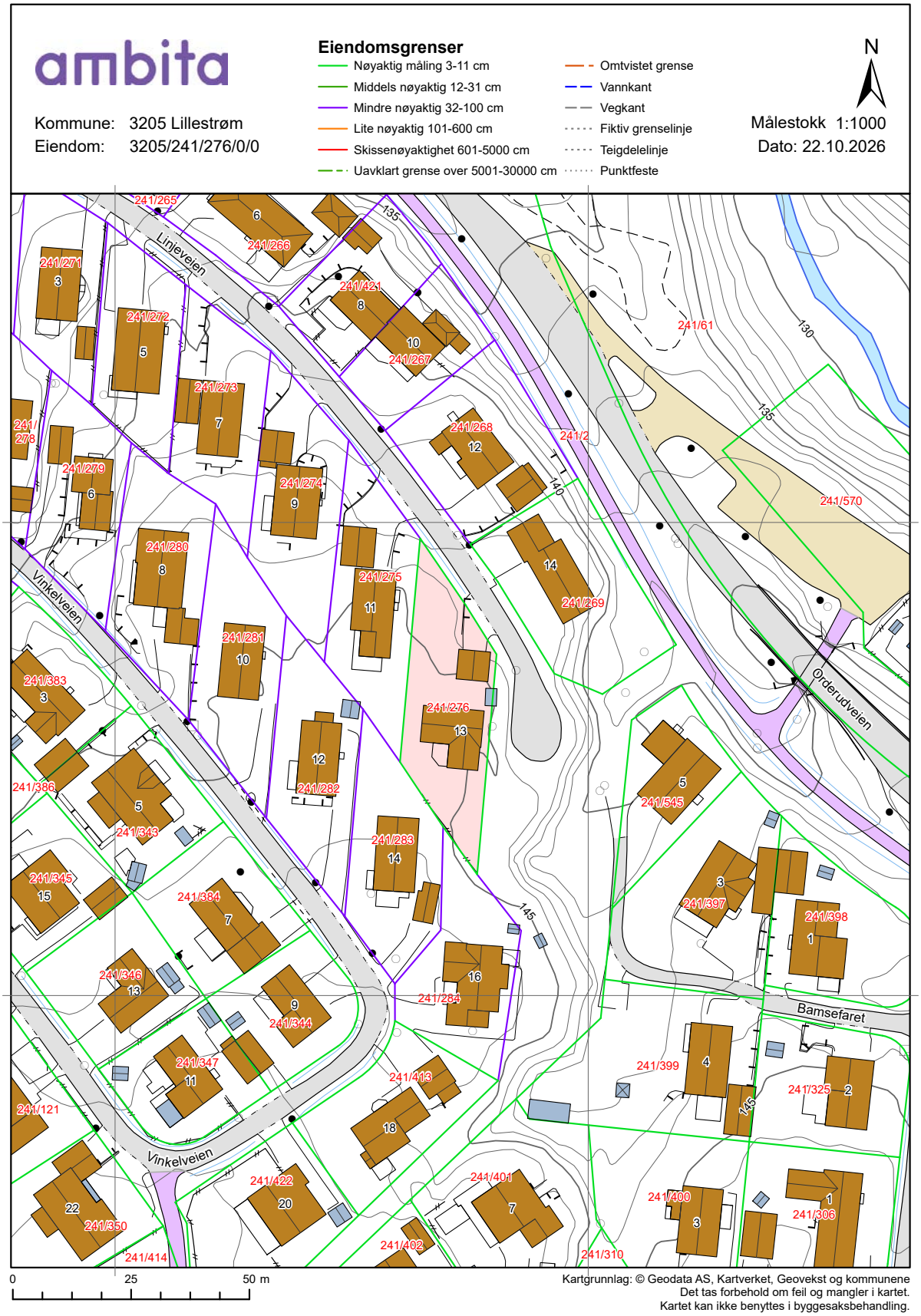
N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.10.2026

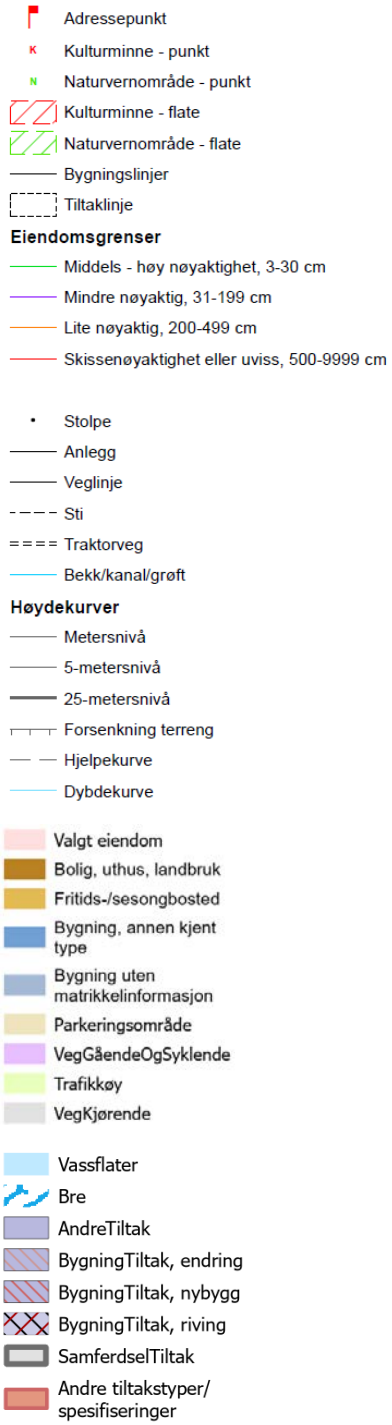


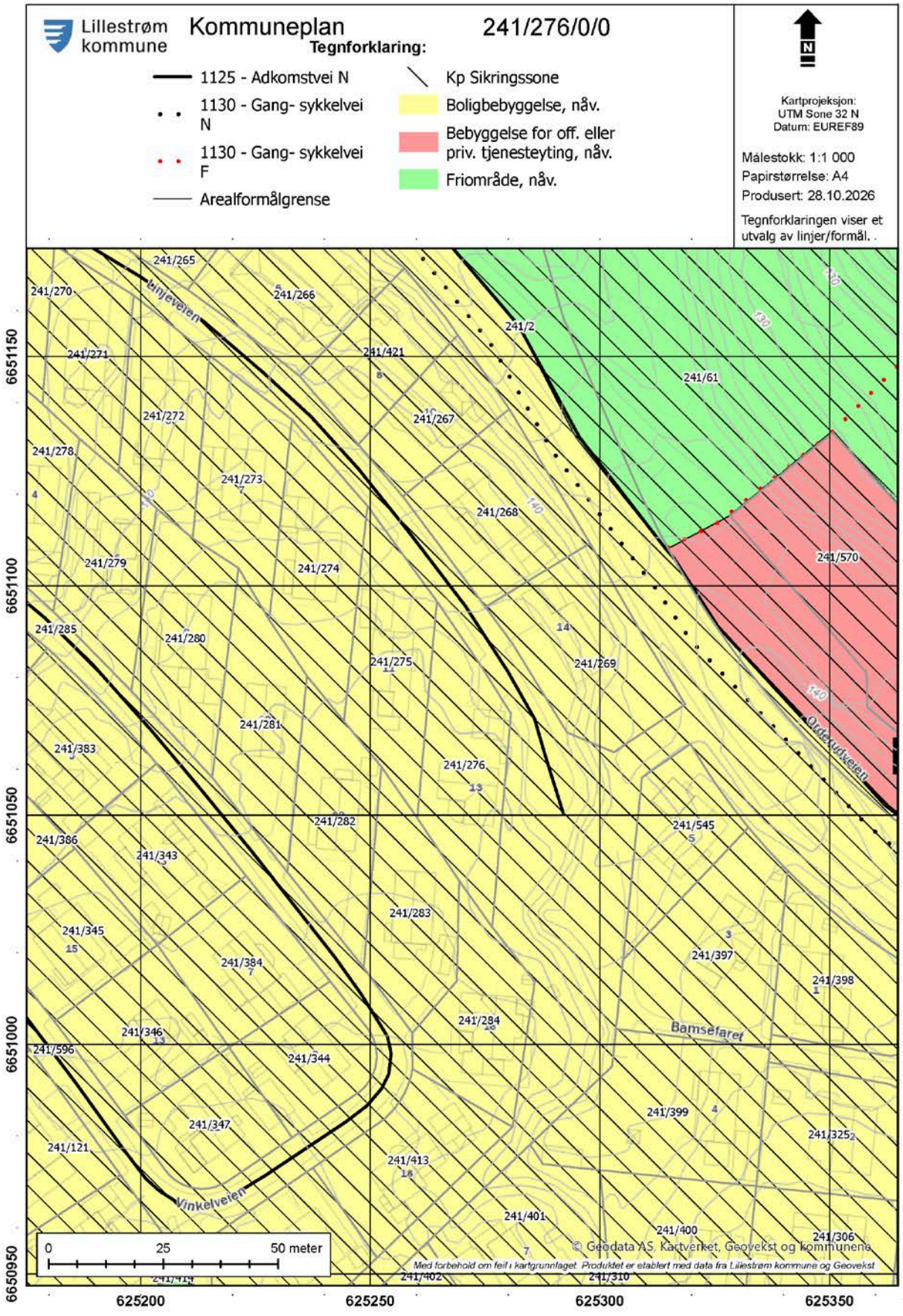
0 25 50 m

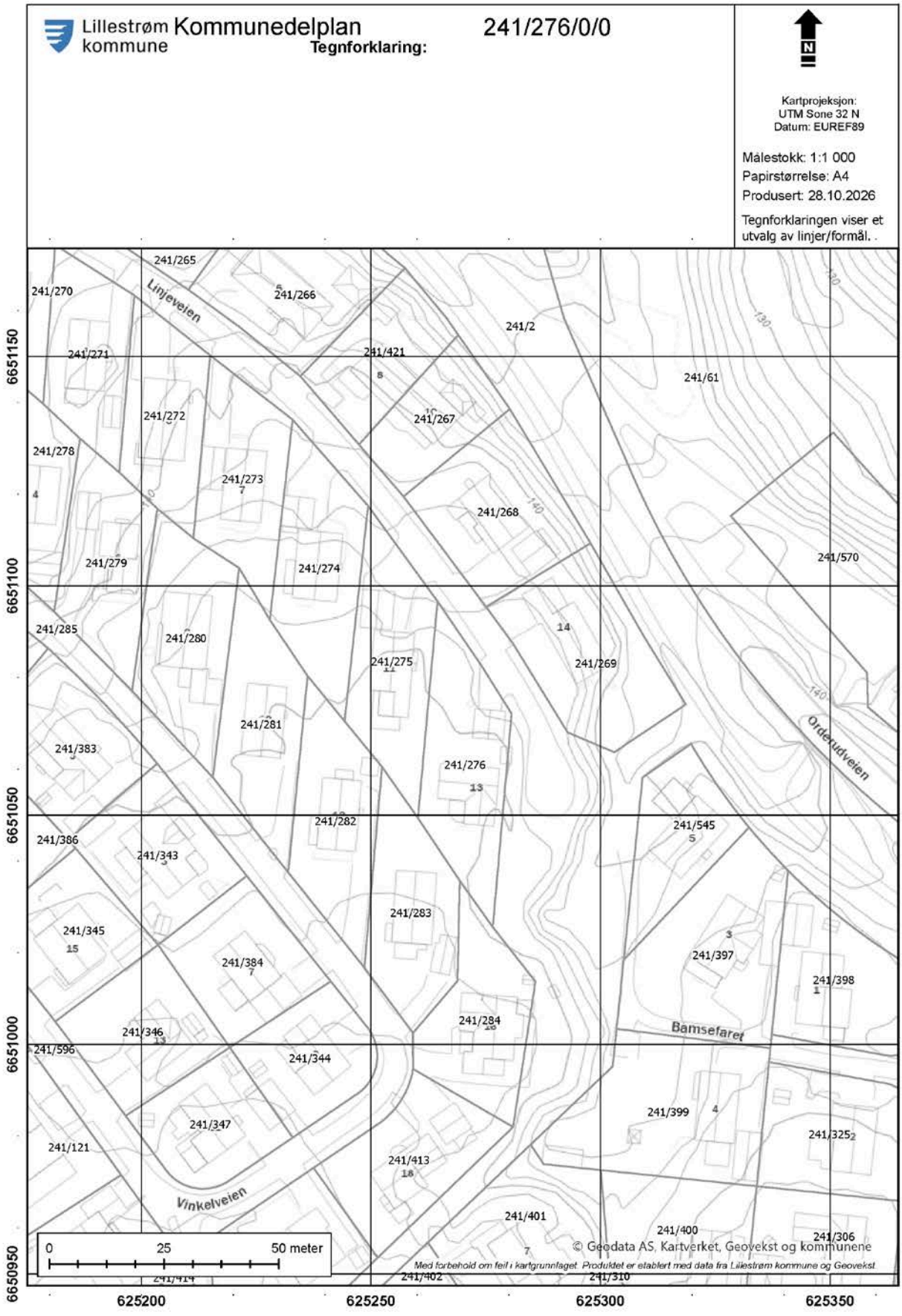
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

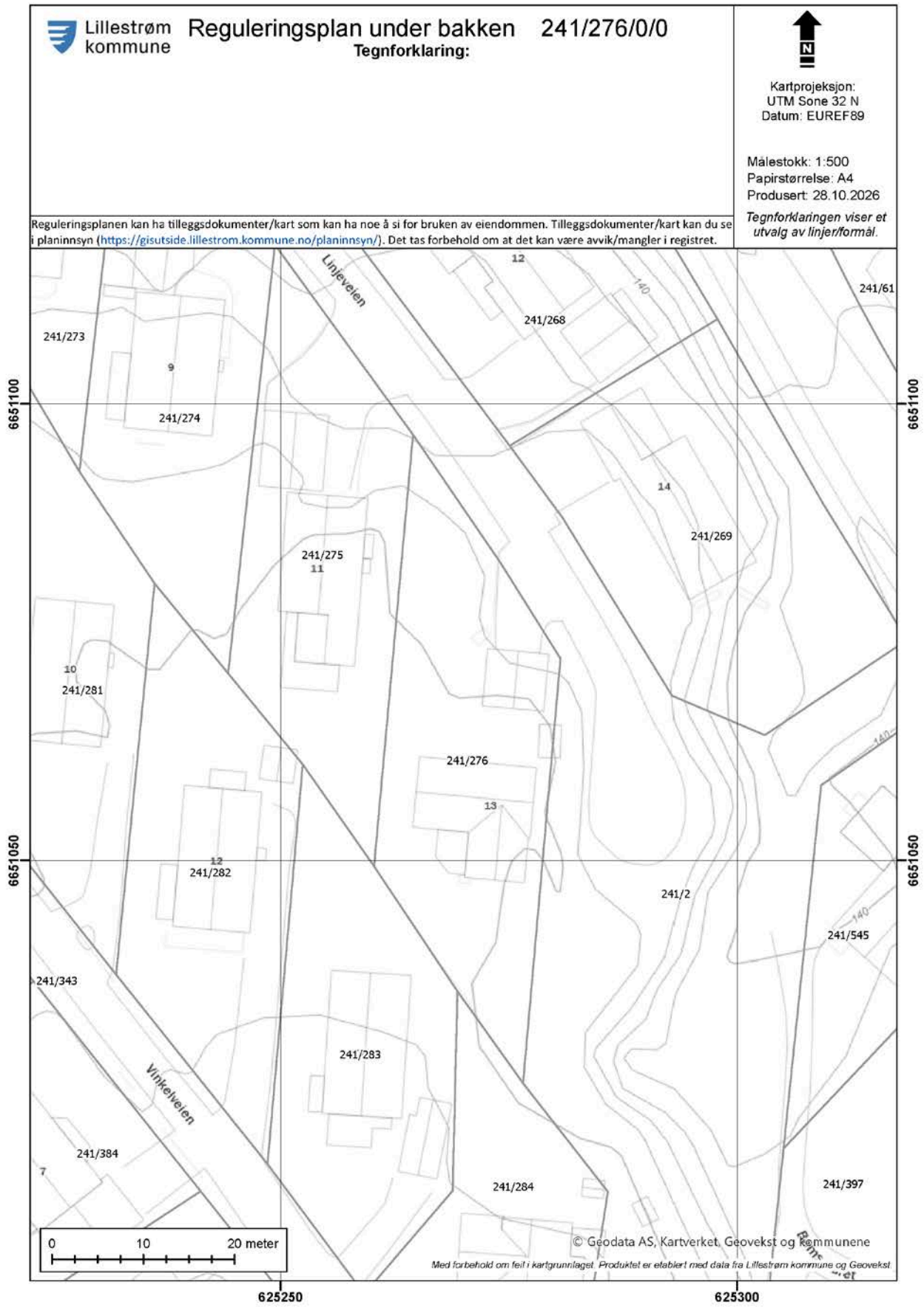

ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/241/276/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.10.2026
Linjeveien
Vinkelveien
Ørderudveien
Bamsefaret
241/265
241/266
241/271
241/272
241/273
241/274
241/278
241/279
241/280
241/281
241/282
241/283
241/284
241/268
241/267
241/421
241/275
241/276
241/269
241/61
241/570
241/545
241/383
241/386
241/343
241/345
241/384
241/346
241/344
241/347
241/121
241/350
241/414
241/422
241/413
241/402
241/401
241/310
241/397
241/398
241/399
241/325
241/400
241/306
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

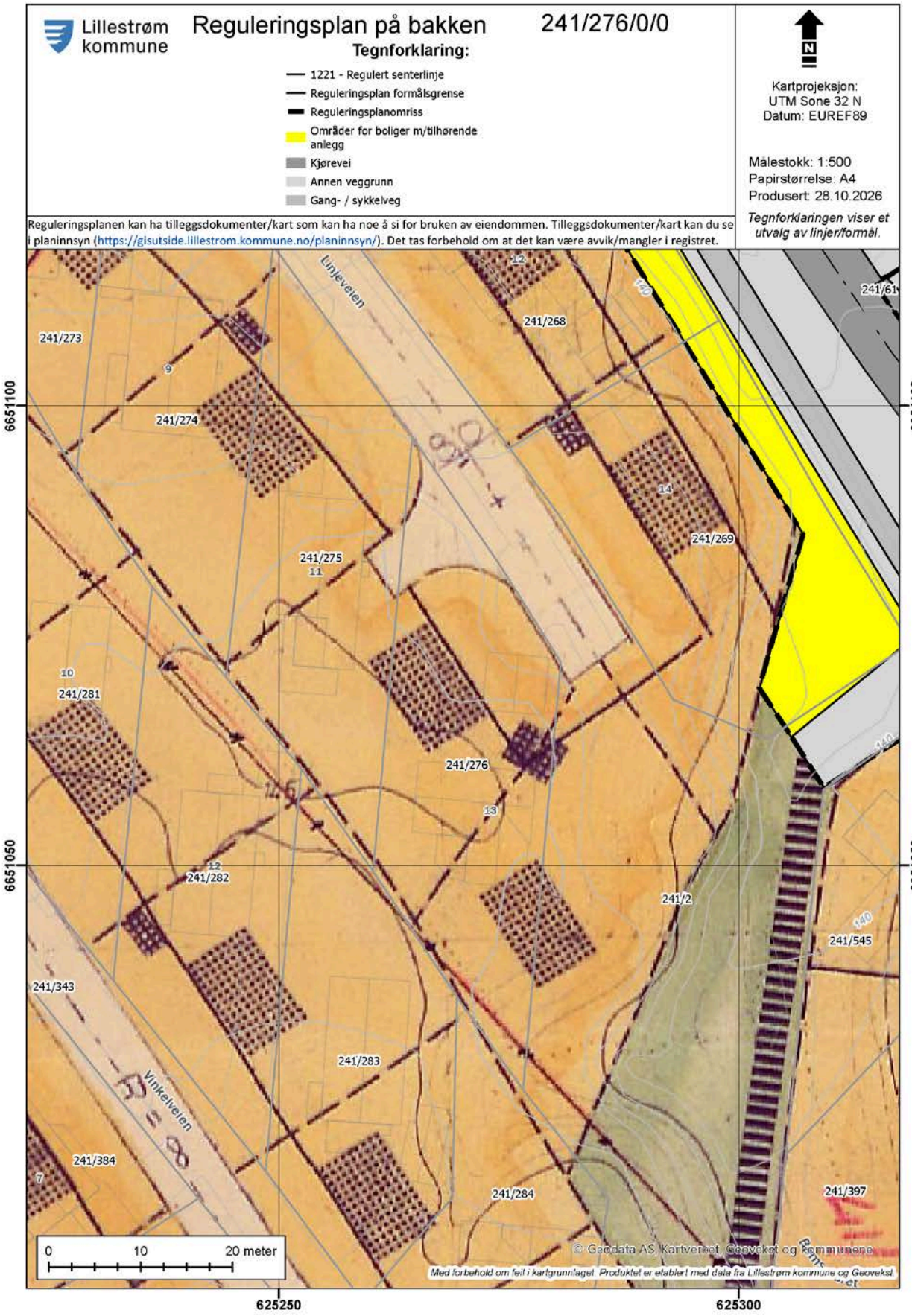
Tegnforklaring

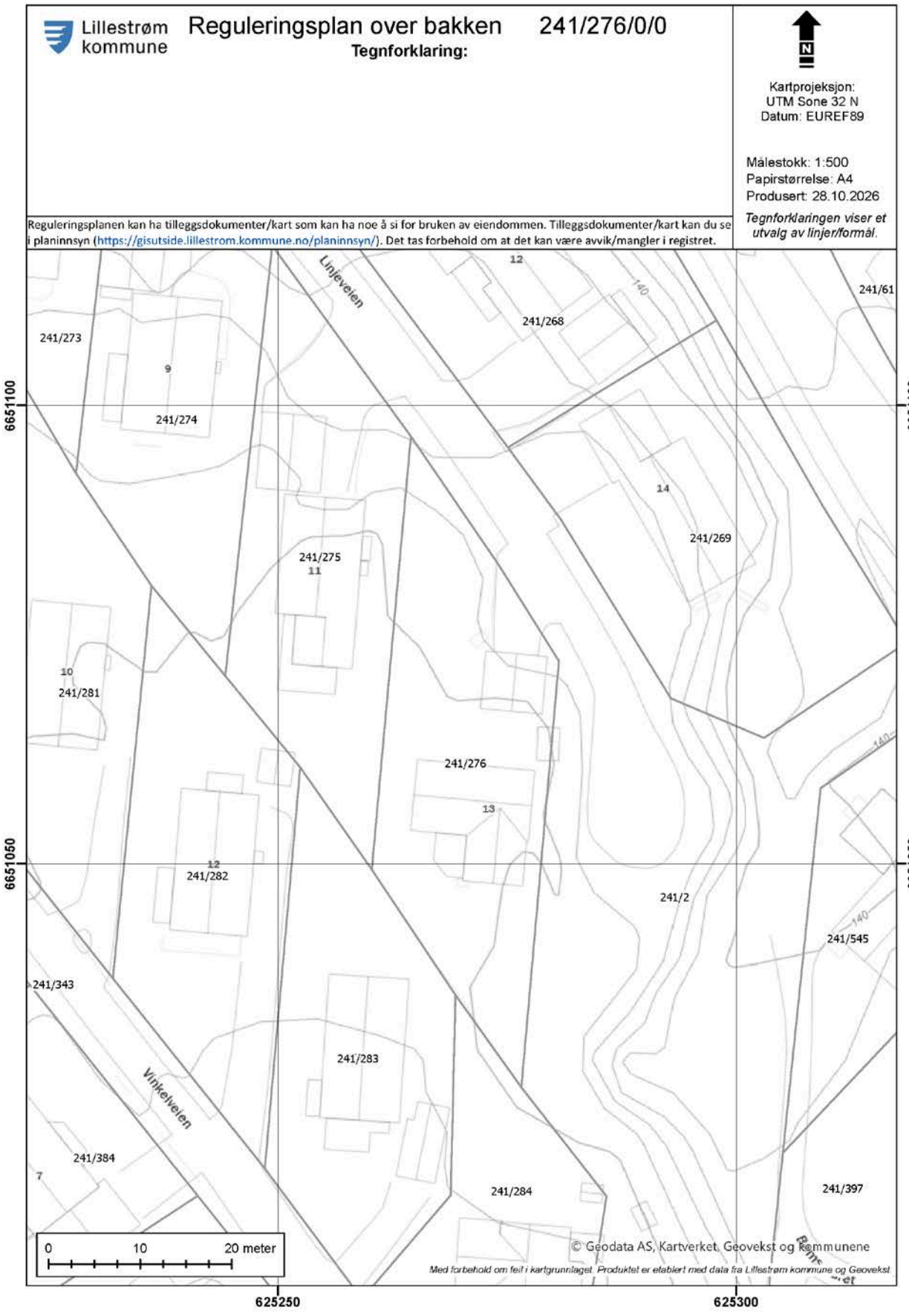


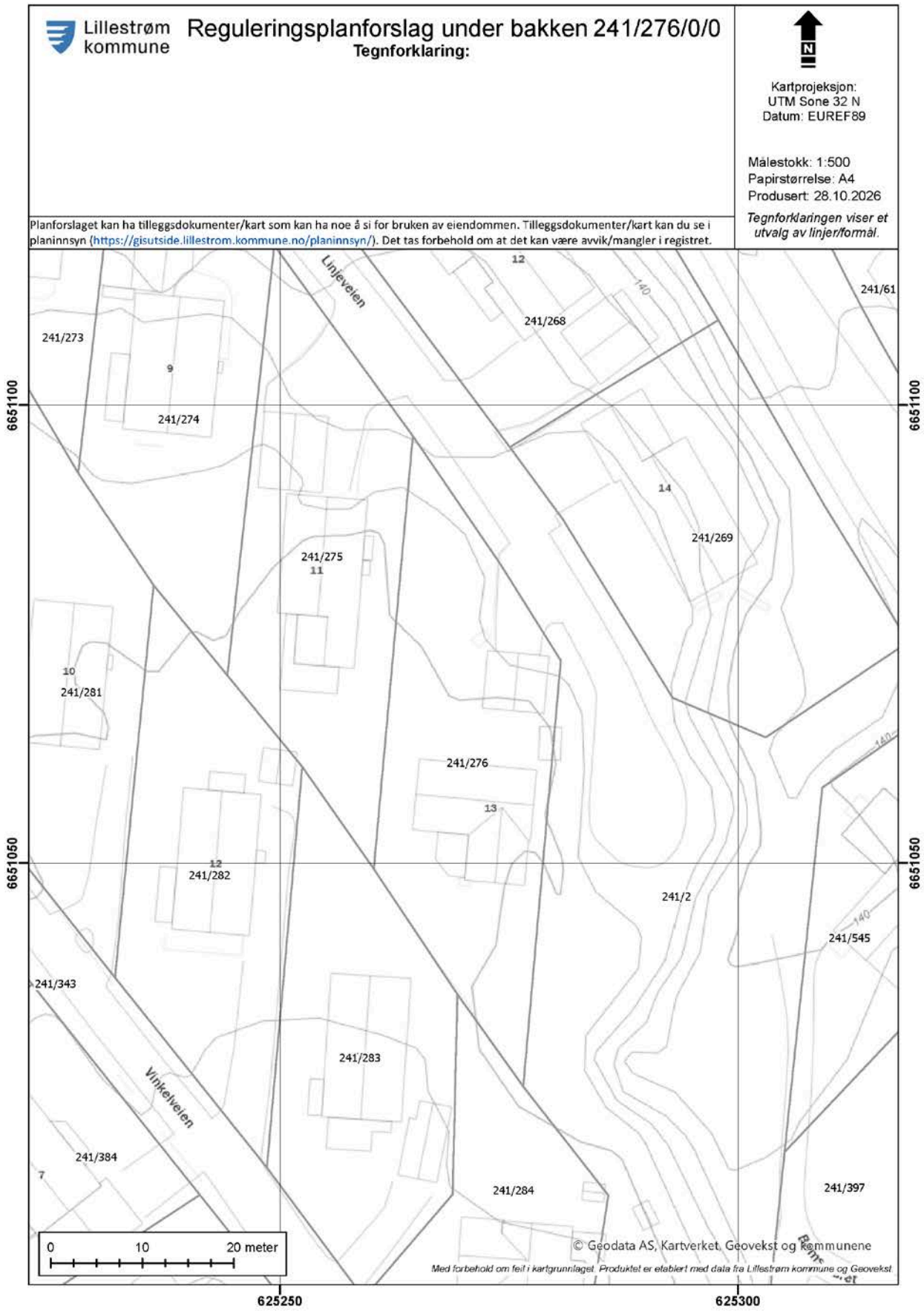

Lillestrøm kommune
Kommuneplan
241/276/0/0
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Arealformålgrense
Kp Sikringssone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Friområde, nåv.
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål. .
6651150
6651100
6651050
6651000
6650950
625200
625250
625300
625350
Linjeveien
Oldenudveien
Bamsefaret
Vinkelveien
241/265
241/270
241/266
241/271
241/421
241/272
241/267
241/278
241/273
241/268
241/279
241/274
241/570
241/285
241/280
241/275
241/269
241/281
241/383
241/276
241/282
241/545
241/386
241/343
241/283
241/345
241/397
241/384
241/398
241/284
241/346
241/596
241/344
241/399
241/347
241/325
241/121
241/413
241/401
241/400
241/306
241/402
241/310
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst

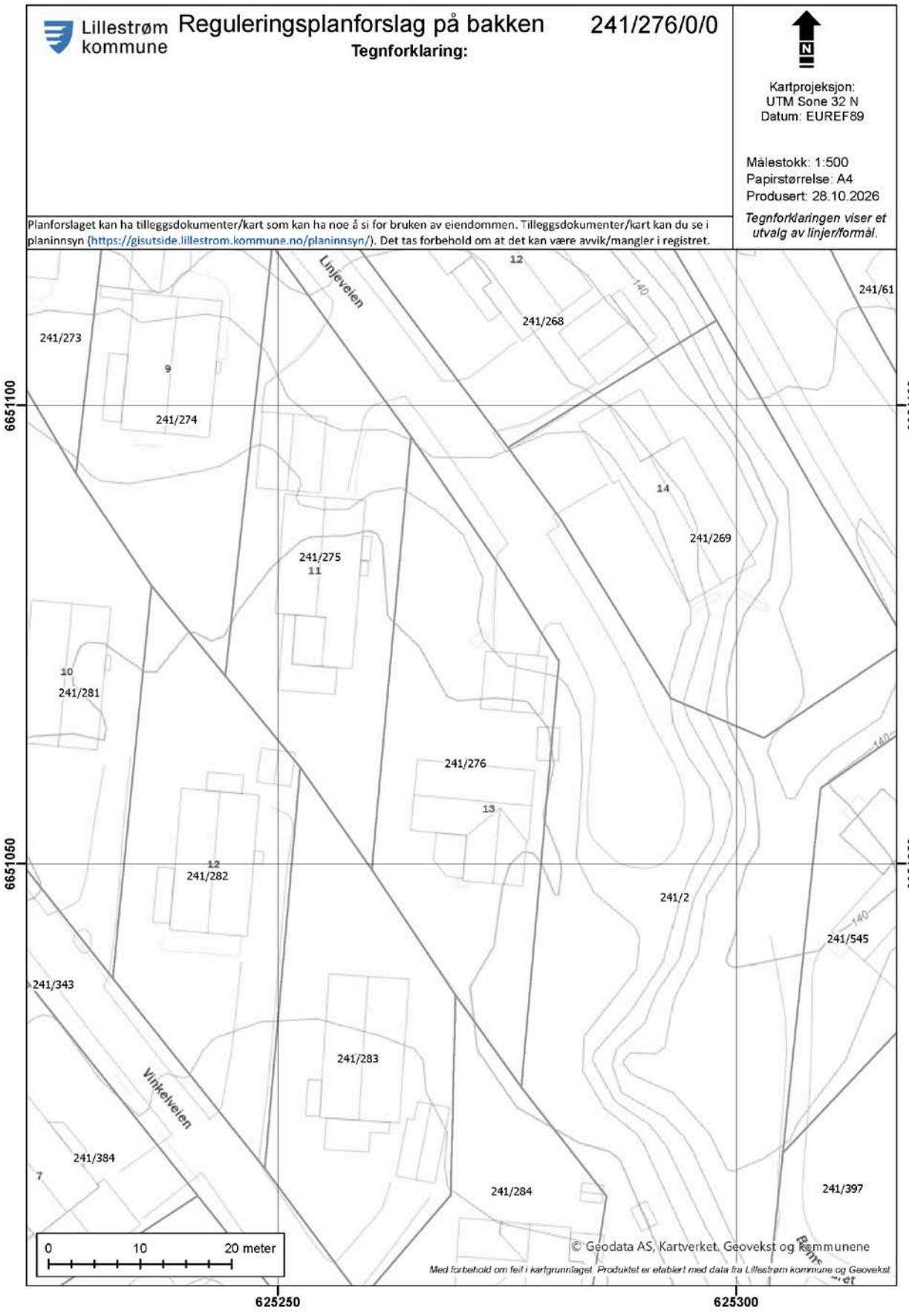

Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
Tegnforklaring:
241/276/0/0
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål. .
241/265
241/270
Linjeveien
241/266
241/2
241/271
241/421
241/61
241/272
241/267
241/278
241/273
241/268
241/279
241/274
241/570
241/285
241/280
241/275
241/269
241/281
Ordenudveien
241/383
241/276
241/282
241/545
241/386
241/343
241/283
241/345
241/397
241/384
241/398
241/346
241/284
Bamsefaret
241/596
241/344
241/399
241/347
241/325
241/121
241/413
Vinkelveien
241/401
241/400
241/306
241/402
241/310
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst
6651150
6651100
6651050
6651000
6650950
625200
625250
625300
625350

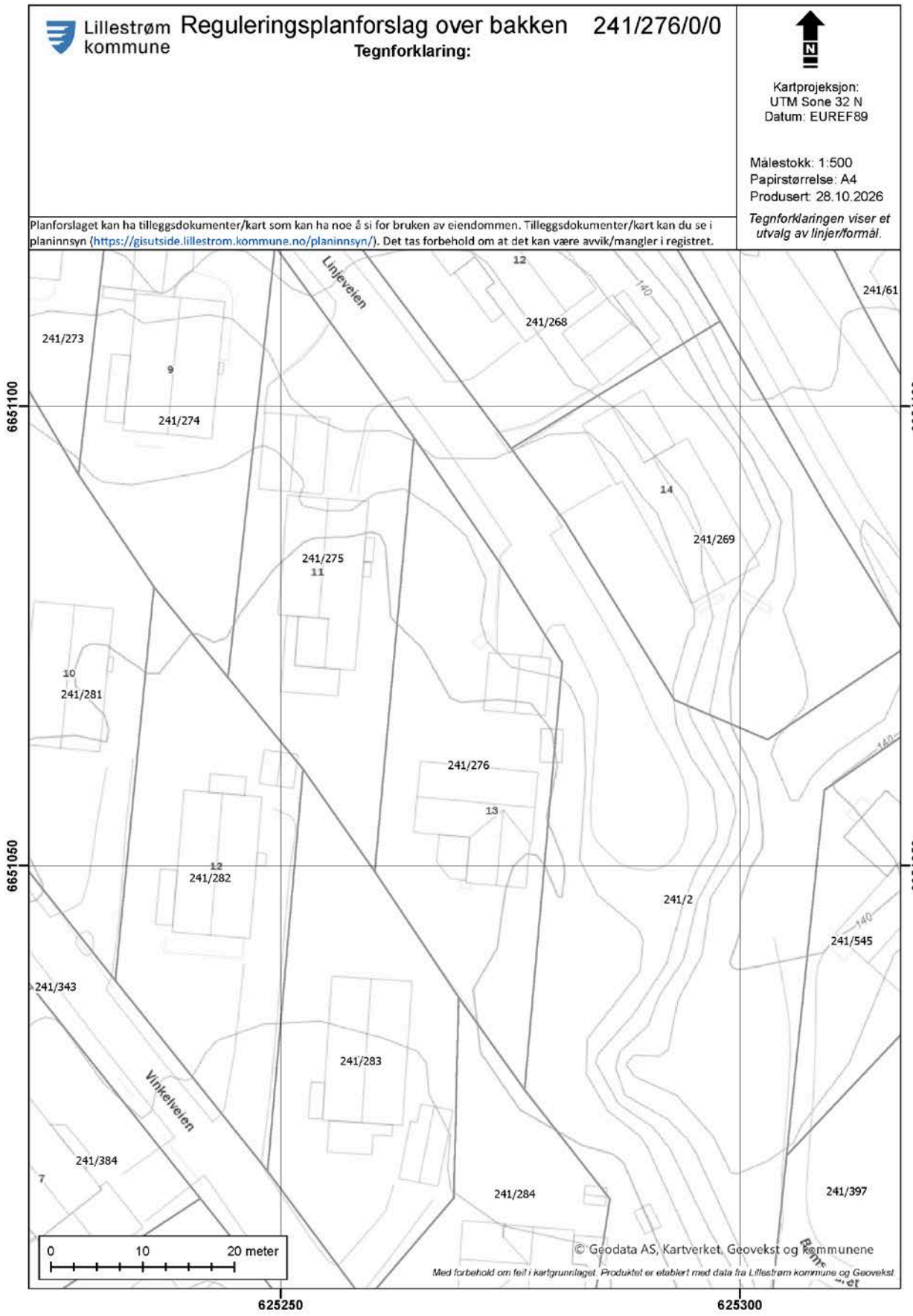

Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 241/276/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Linjevelen
241/273
241/274
241/268
241/61
241/269
241/275
241/281
241/276
241/282
241/2
241/545
241/343
241/283
Vinkelveien
241/384
241/284
241/397
6651100
6651050
625250
625300
0 10 20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst

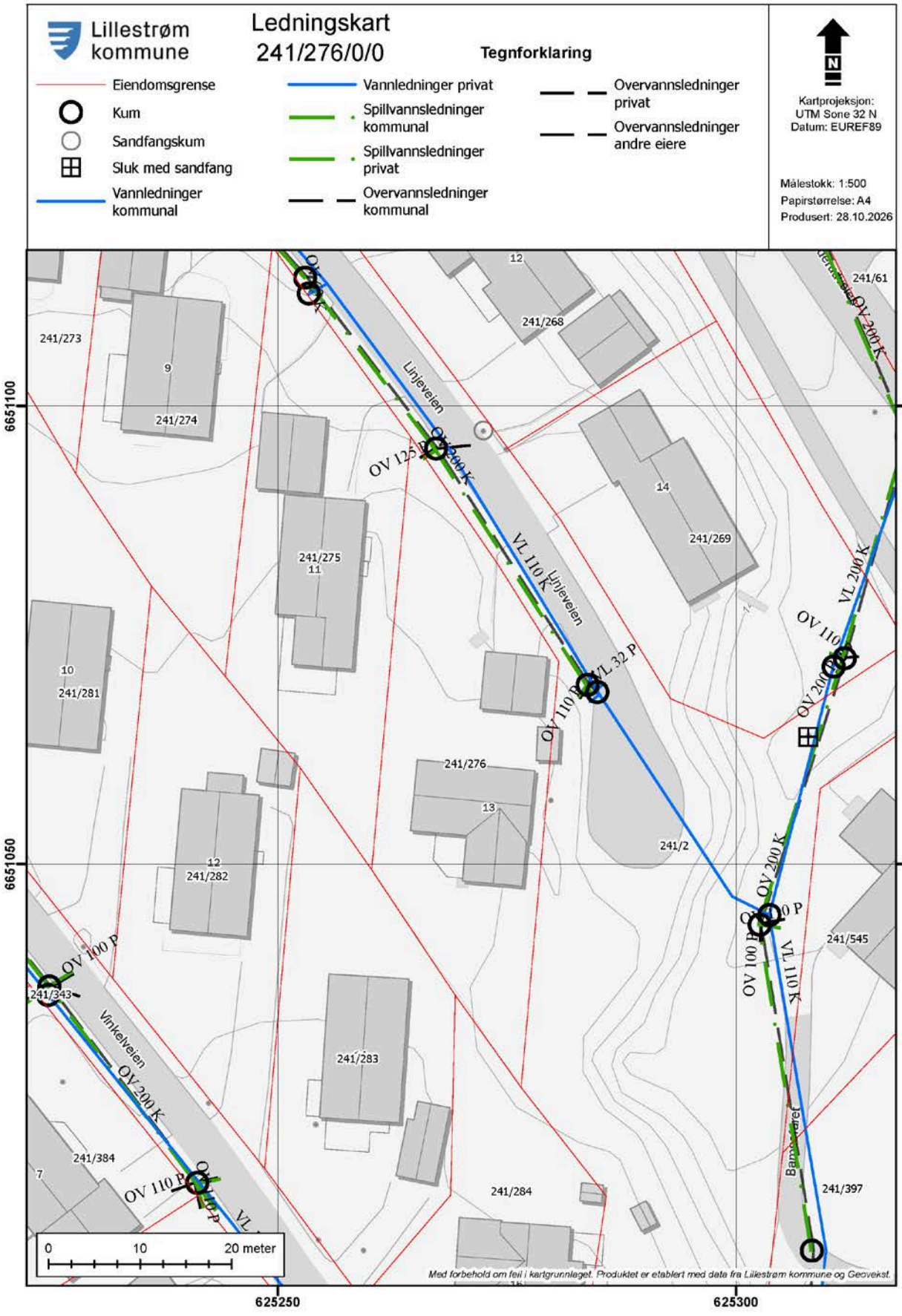

Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
241/276/0/0
Tegnforklaring:
1221 - Regulert senterlinje
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Linjeveien
241/273
241/274
241/268
241/269
241/275
241/281
241/276
241/282
241/283
241/284
241/343
241/384
241/397
241/545
Vinkelveien
6651100
6651050
625250
625300
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 241/276/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Linjevelen
241/273
241/274
241/275
241/276
241/281
241/282
241/283
241/284
241/268
241/269
241/61
241/2
241/545
241/343
241/384
241/397
Vinkelveien
6651100
6651050
625250
625300
0 10 20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag under bakken 241/276/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Linjevelen
Vinkelveien
241/273
241/274
241/275
241/276
241/281
241/282
241/283
241/284
241/343
241/384
241/268
241/269
241/2
241/545
241/61
241/397
6651100
6651050
625250
625300
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
241/276/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Linjevelen
Vinkelveien
241/273
241/274
241/275
241/276
241/281
241/282
241/283
241/284
241/343
241/384
241/268
241/269
241/2
241/545
241/61
241/397
6651100
6651050
625250
625300
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 241/276/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Linjevelen
Vinkelveien
241/273
241/274
241/275
241/276
241/281
241/282
241/283
241/284
241/343
241/384
241/268
241/269
241/2
241/545
241/61
241/397
6651100
6651050
625250
625300
0 10 20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst


Lillestrøm kommune
Ledningskart
241/276/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Kum
Sandfangskum
Sluk med sandfang
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
241/273
241/274
241/275
241/281
241/282
241/276
241/283
241/284
241/268
241/269
241/2
241/545
241/397
241/384
241/343
241/61
Linjeveien
Vinkelveien
Banevegen
OV 125 P
OV 200 K
VL 110 K
VL 32 P
OV 110 P
OV 100 P
VL 200 K
0
10
20 meter
6651100
6651050
625250
625300
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 22.10.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	276	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Linjeveien 13								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**532.00**

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.

Utskriftsdato: 22.10.2026

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.**	241	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND								

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	16 059,44 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	11 316,82 kr
Sum	**32 852,22 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	3 649,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	520,80 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	985,78 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 387,47 kr
Vanngebyr etter bruksareal	15%	353 m^3	43.69	1/1	0 %	15 422,04 kr	12 851,71 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	15%	353 m^3	75.21	1/1	0 %	26 549,13 kr	22 124,27 kr
					Sum	**49 822,92 kr**	**41 519,03 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.10.2026

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.**	241	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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: 22.10.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	276	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Linjeveien 13								

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:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

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.

REGULERINGSPLAN
SENNERUD

Arkiv nr.	**01**
Egengodkjent dato	**Stadfestet 06.02.1969.**

ARKIVERTE KART:

Ingen i hengarkivet, se ev. reguleringsarkivet

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

Plan nr. 1.
Stadfestet 06.02.1969.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Sennerud 1 i Sørum kommune.

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen oppføres som vist på planen, jfr. dog § 3 nr. 2 om garasjeplassering.

§ 2.

Det regulerte området skal disponeres til:

A. Boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
B. Barnehage.
C. Sykkel- og fotgjengerveier.
D. Trafikkarealer.
E. Friområde.

§ 3.

A. Boligbebyggelse med tilhørende garasjer.

1. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig med eneboliger fortrinnsvis i en etasje med adgang til innredning av kjeller til beboelsesrom hvor tomta tilsier det. Tomter med netto areal over 1 da. kan tillates bebygd med toleilighetshus.

2. Våningshusene skal oppføres i byggelinjen eller bakenfor denne der hvor planen viser det.

   Plassering av hus og garasje skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Garasjene bør helst bygges i forbindelse med våningshusene, og ha samme arkitektoniske utforming som huset.

   Hver leilighet skal foruten en garasjeplass være sikret parkeringsplass for minst en bil på egen tomt.

3. Størrelsen på de frittliggende eneboligene skal ikke overstige 15 pst av tomtens nettoareal.

4. Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

5. Bygningenes takvinkel må ikke overstige 27 grader. Bygningsrådet skal påse at bygninger i samme byggelinje får harmonisk utforming og takform.

6. Mindre butikker og lager m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

Søknad om etablering av slik virksomhet skal på forhånd sendes bygningsrådet.

7. Mot regulert vei og mot nabo, kan det settes opp passende gjerder som skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være høyere en 0,9 m.

8. Ingen tomt må utgraves, oppfylles, inngjerdes eller beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo, eller som hindrer oversikten i veikryss og utkjøringer.

9. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor bygningslovgivningens ramme.

10. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og de generelle vedtektene for Sørum kommune.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Stadfestet den 18. februar 1971.

Godkjent i Sørum bygningsråd 22.10.1970.
Vedtatt i Sørum kommunestyre 28.01. 1971.

I medhold av vedtekt til bygn. lovens § 28, nr. 3 endres byggegrense-avstanden mot kommunale og private veier slik:

- 9 m fra veiens senterlinje langs samleveier og boligveier med gjennomgangstrafikk.
- 7 m fra veiens senterlinje langs kortere boligveier uten gjennomgangstrafikk.
- 5 m fra regulert veigrunn for garasje/bilskjul med innkjøring mot vei.

- Byggegrensen i kryss mellom boligveier legges mellom punkter på veienes senterlinjer 20 m fra senterlinjenes skjæringspunkt.

De nye byggegrenseavstandene tas inn i reguleringsbestemmelsene i følgende stadfestede reguleringsplaner: Sennerud 1, Sennerud 2, Valsfeltet, Frogner, Lindeberg vest for Jeksla, Lindeberg øst for Jeksla, boligområde på Rånåsfoss (stadfestet 04.02.77) og Hogsetfeltet.

Sørumsand, 6. oktober 1978.
Nils Jacob Lugg
Reg. – og oppm. sjef

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-241/276

Dato for analyse	22.10.2026 kl.11:27	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	15	Ikke berørte datasett	53
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	21.10.2026	22.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	21.10.2026	22.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		07.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		12.10.2026	
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	21.10.2026	22.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	22.09.2026	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

GEODATA

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	21.10.2026	22.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	22.10.2026	12.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	12.10.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	22.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		12.10.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		16.10.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		12.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	29.09.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		12.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		12.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	08.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	08.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	22.10.2026	17.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	21.10.2026	12.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		16.10.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		16.10.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.10.2026	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		15.10.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		12.10.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		14.10.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		16.10.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		12.10.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2026	02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2026	13.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.10.2026	15.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	15.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.10.2026	12.10.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	22.10.2026	12.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.10.2026	12.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.10.2026	12.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	22.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
94236364	Linjeveien 13

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.10.2026
Antall treff	2	Nedlastet	22.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
6810411	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
150276551	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig

GEODATA

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

GEODATA

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	21.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2018	aking,lekeplass,sykling
-	-	22	2018	-
-	-	5	2018	-

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	12.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

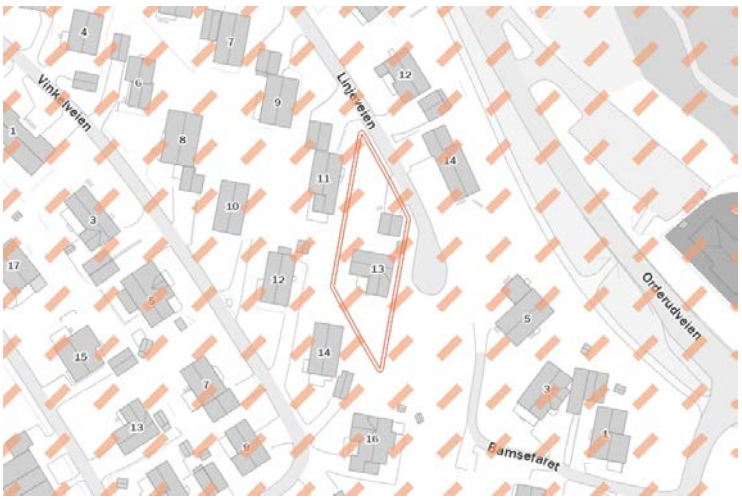
Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	-
Flomavsetning fra bresjøtapping, sammenhengende	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	21.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	22.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	GRUNNKARTKILDE
0	98	2	fkbAr5
0	86	14	ssbArealbruk
22	74	26	ssbArealbruk

Flater

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

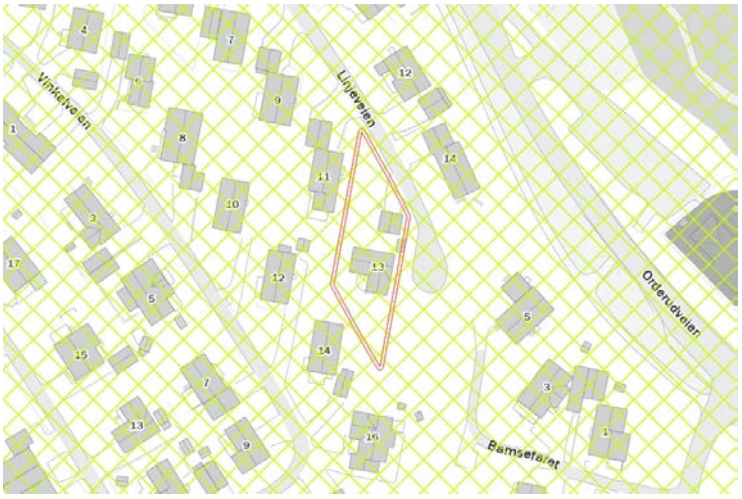
...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

– del 1 av 3

NR	ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE
1	-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D

– del 2 av 3

NR	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE	BEVERTNING	BLOKK	BUSSHOLDEPLASS	FORRETNINGER

– del 2 av 3

1	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 1,5	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Sykkel min 2 pr.retning	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 1,0

– del 3 av 3

NR	HELSE	HOTELL	KONTOR	KULTURINSTITUSJON	UNDERVISNING
1	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 1,0	Bil-maks 0,6 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 3,0/1,5*

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

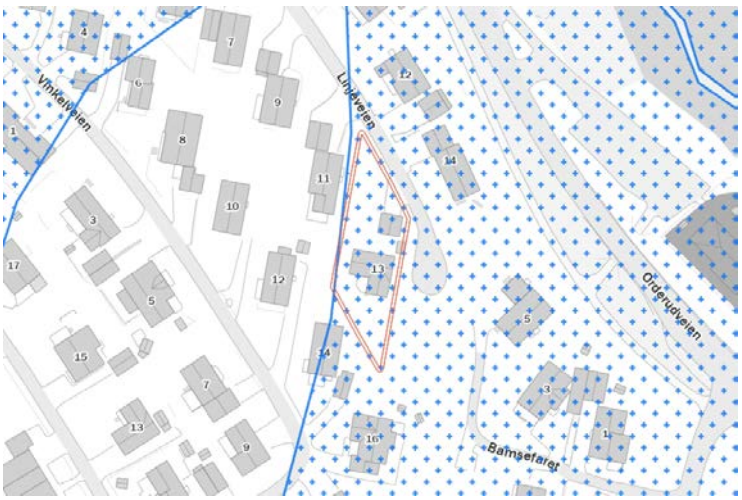
...

KATEGORI
indre

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	12.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

GEODATA

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026 00:00:00	NVE

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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



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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Linjeveien 13, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241, bnr 276, , i Lillestrøm kommune.
Oppdragsnr. 6028260328

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 6028260328
Sist oppdatert 13.11.2026

Alexandra Sasis Askeland
eiendomsmegler

Telefon: 414 27 196
E-post: alexandra.askeland@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet