

VIGERNES - LILLESTRØM

Sverres gate 1A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 11 990 000,-

ANTALL SOVEROM

8

OMKOSTNING KJØPER

320 000,-

BYGGEÅR

1933

TOTALPRIS

12 310 000,-

ENERGIKLASSE

G

BRA-I/BRA TOTAL

288/308 kvm

TOMTEAREAL

718.1 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no


+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.





## Hel 2-mannsbolig | Store oppgraderinger gjennomført | Mulighet for leieinntekter | Sentrumsnært & barnevennlig | Blindvei

Sverres gate 1A og 1B består av to sammenbygde eneboliger med fleksible bruksmuligheter. Boligen i 1A går over to etasjer med kjeller, mens 1B ble oppført som tilbygg og har en praktisk planløsning med alt på ett plan

Eiendommen har en skjermet og familievennlig plassering innerst i blindvei, med fine uteområder, flere terrasser og gode solforhold gjennom dagen. Her får du rikelig med plass både inne og ute – perfekt for storfamilien, generasjonsbolig eller for deg som ønsker leieinntekter

- Oppgradert: 3 nyere bad og 3 kjøkken, nye vinduer i store deler av boligen og oppgraderte elektriske anlegg
- Solrike uteplasser, terrasser og hage
- Gode parkeringsmuligheter med garasje, carport og biloppstillingsplass
- Kort vei til togstasjon og servicetilbud
- Tidligere leieinntekter på ca 60k i mnd

1. Et

asje





























# Plantegning

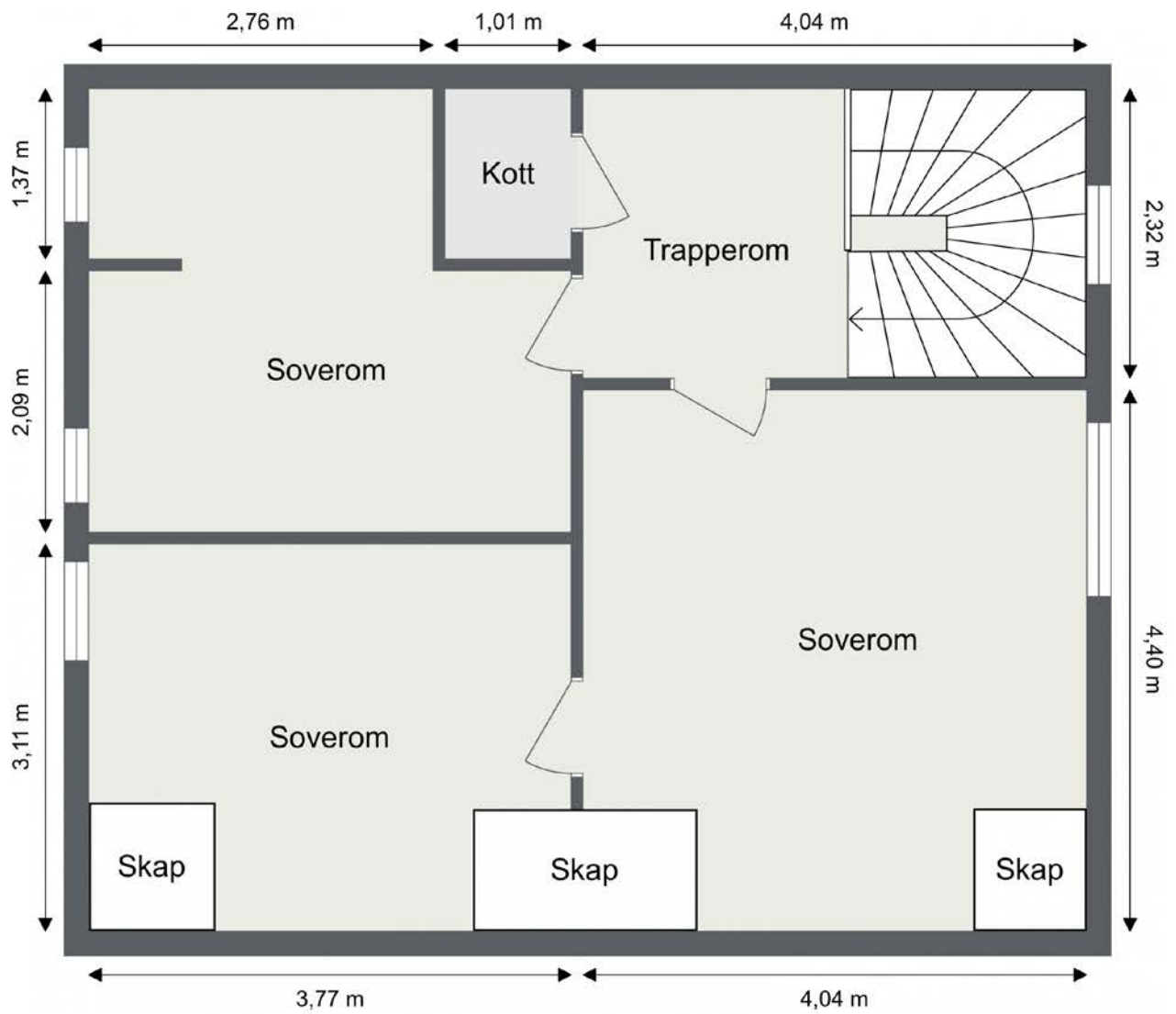




# PLANTEGNING



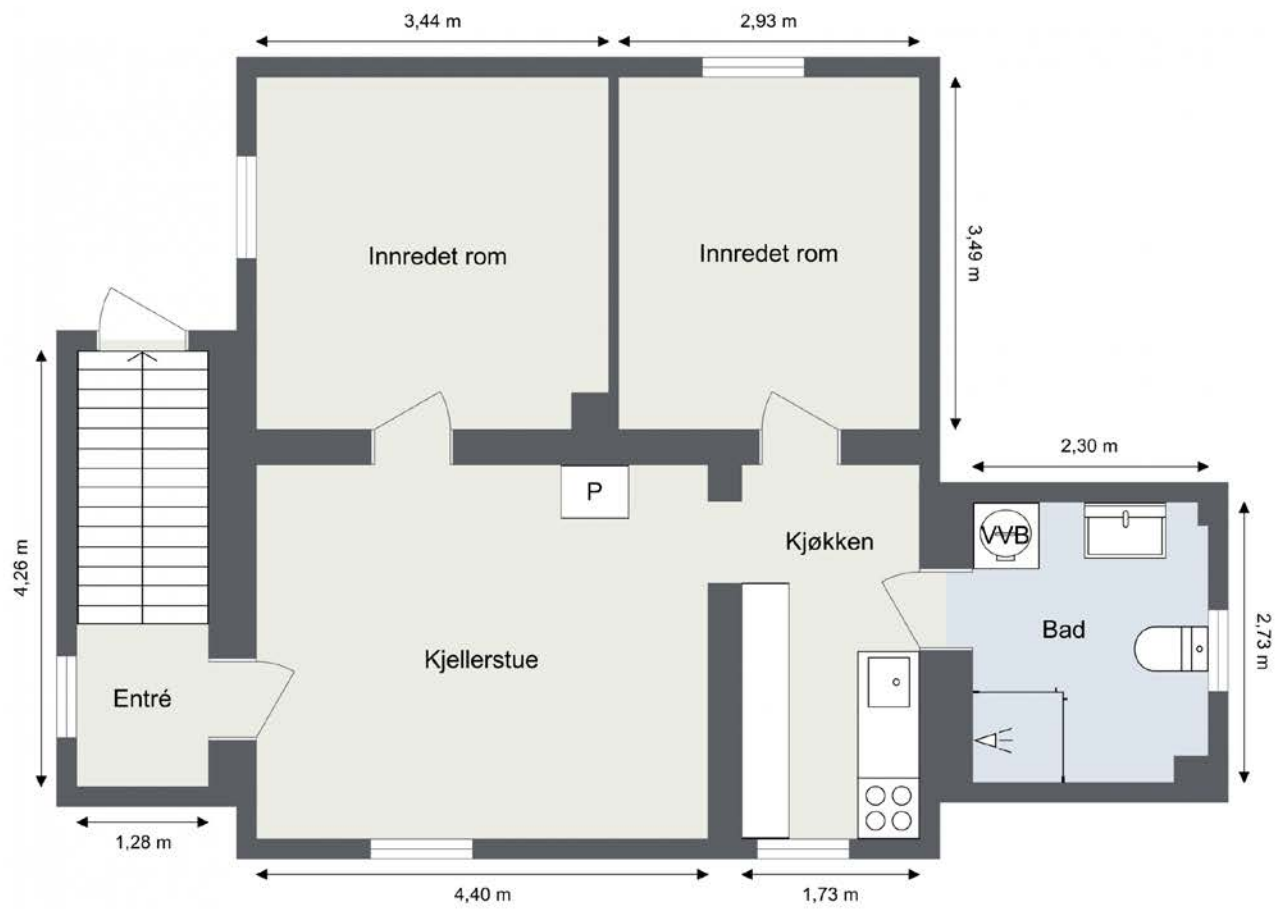
# Tyder



# PLANTEGNING



# Tyder



SVERRES GATE 1A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 11 990 000

## Omkostning kjøper

11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

299 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 990 000))

320 000,- (Omkostninger totalt)

12 310 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 310 000

## Eiendomsskatt

Boligen har ifølge info fra kommune ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år - ny eier må påregne at dette kan endres av kommunen og forekomme med årene.

## Kommunale avgifter

Kr 30 988 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Oppgitt beløp er et estimat for 2026. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Kommunale avgifter inkluderer:

-Vann

-Avløp

-Renovasjon

-Feiing

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring og innbo forsikring

- Alarm

- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 727 257 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 909 027 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Sverres gate ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Vigernes i Lillestrøm – et rolig, familievennlig og sentrumsnært område med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor man i et hyggelig nabolag preget av eneboliger, grønne omgivelser og ingen gjennomgangstrafikk, samtidig som sentrumstilbudene i Lillestrøm er lett tilgjengelige.

Området er spesielt populært blant barnefamilier, med gangavstand til både skoler, barnehager og flere lekeplasser i nærområdet. Vigernes skole ligger i kort avstand fra boligen, og det finnes flere barnehager i området. I tillegg byr nærområdet på gode rekreasjonsmuligheter med parker, grøntområder og fine turmuligheter langs Nitelva.

Fra boligen er det kort vei til Lillestrøm sentrum med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, caféer, restauranter og servicetilbud. Lillestrøm Torv og resten av sentrum byr på gode shoppingmuligheter og et levende bymiljø. Det er også enkel tilgang til treningssentre, kulturtilbud og idrettsanlegg.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Det er gangavstand til både bussforbindelser og Lillestrøm stasjon, som er et viktig kollektivknutepunkt med hyppige togavganger til Oslo, Gardermoen og resten av Østlandet. Reisetiden til Oslo S er på ca. 10–12 minutter med tog, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Sverres gate kombinerer med andre ord det beste fra to verdener – rolige og trygge omgivelser i et etablert boligområde, samtidig som man har nærhet til byliv, servicetilbud og effektiv kollektivtransport.

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt, samt i egen garasje.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 718.1 m<sup>2</sup>

Eiet tomt på 718,1 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og en gruslagt gårdsplass. Det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen.

To av eiendommens grenser er markert med nøyaktig måling 3-11 cm og to av de er markert med mindre nøyaktig 32-100 cm. Arealet er hentet fra matrikkelen, og det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en sikker kilde. Grensene for eiendommen er dels basert på eldre oppmåling og dels digitalisert fra papirkart, noe som medfører usikkerhet rundt den nøyaktige plasseringen av grenselinjene. Kjøper må påregne at areal og grenser kan avvike.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av den opprinnelige boligen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. Boligens opprinnelige del er oppført i 1933, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for enebolig som tilbygg til bestående bohus datert 04.03.1969. Det foreligger ikke ferdigattest. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: "Huset er ikke pusset utvendig. Planeringsarbeide gjenstår." Tillatelsen var tidsbestemt, og gjenstående arbeider skulle utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ett år. Da det ikke foreligger ferdigattest er det usikkert om disse arbeidene ble gjennomført.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar risikoen for bygget slik dets tår i dag og manglene ferdigattester.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

-Rammetillatelse for to garasjeuthus/anneks datert 05.03.1931 og 12.09.1967. Det er ikke utstedt ferdigattest

for tiltakene, dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at garasjeuthus og anneks lovlig kan tas i bruk. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 1998.

Øvrige manglende dokumentasjon:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på at carport og to terrasser med tak er byggemeldt. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at carport og terrasser er lovlig oppført.

TEGNINGER:

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1931, 1958 og 1967. Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med de godkjente byggetegningene, og planløsningen er ikke godkjent av kommunen.

Det foreligger følgende avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning:

Kjeller:

-Kjelleren er opprinnelig registrert som råkjeller med innvendig adkomst via trapp. Den innvendige trappen er senere fjernet, og det er etablert utvendig adkomst til kjelleren.

Kjelleren er innredet som en selvstendig boenhet, det vil si at den har alle nødvendige hovedfunksjoner for boligformål, egen inngang og er fysisk adskilt fra hovedboligen. Etablering av en slik enhet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke godkjent søknad for etableringen, og utleiedelen er dermed å anse som ulovlig etablert. Det er uklart om den oppfyller gjeldende plan- og tekniske krav til boenhet. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning vil bli gitt.

1.etasje:

-Entré til 1A er opprinnelig omtalt som vindfang tilhørende 1B.

-To boder med adkomst fra henholdsvis 1A og 1B er

opprinnelig omtalt som en bod med adkomst fra 1B.

-Carport er ikke påtegnet de godkjente plantegningene for tilbygget.

-Ett av dagens soverom i 1B er opprinnelig omtalt som en del av stuen. Det er i tillegg etablert et vindu som ikke fremkommer av de godkjente plantegningene.

-Dagens terrasse med tak og adkomst fra både 1A og 1B er ikke påtegnet de godkjente plantegningene.

-Bad i 1. etasje i 1A er utvidet inn i deler av et opprinnelig rom omtalt som garderobe.

2.etasje:

-To av dagens soverom er opprinnelig omtalt som henholdsvis stue og kott.

-Ett av dagens soverom er opprinnelig omtalt som kjøkken.

Det kan etableres intern forbindelse mellom hoveddelen og utleiedelen ved siden av der trappen opp til andre etasje går i dag (rom merket kott), slik at enhetene sees som én boenhet og ulovligheten med en selvstendig utleieenhet opphører.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen og fasaden er i dag.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer er søknadspliktige endringer. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko for endringene, herunder krav fra kommunen om tilbakestillelse av gjennomførte endringer.

## Innhold

Dette er en hel, vertikaldelt tomannsbolig som består av to separate enheter, 1A og 1B, i tillegg til en innredet kjellerdel. Eiendommen har gjennomgått betydelige oppgraderinger i perioden 2015–2022, med blant annet

tre nyere bad, tre kjøkken, nye vinduer i store deler av boligen og oppgraderte elektriske anlegg. Dette gir en fleksibel bolig med mange muligheter.

Dagens bruk av rommene avviker fra de godkjente byggetegningene. Dette gjelder spesielt den innredede kjelleren, som er registrert som råkjeller og ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold. Det er også utført bruksendringer i 1. og 2. etasje som ikke er byggemeldt. Alle avvik er beskrevet under punkte om ferdigattest. Under er rommen betegnet etter dagens løsning.

Velkommen inn til Sverres gate 1A og B - tomannsboligen har flere inngangspartier og fremstår som to ulike boliger. Her kan man flytte rett inn, enten som én stor familie eller med mulighet til å leie ut.

ENHET 1A:

Hoveddelen strekker seg over tre plan og ble bygget i 1933. I boligens 1. etasje finner man bad, kjøkken, stue og et soverom. Tar man trappene videre oppover til boligens 2. etasje har man tre ekstra soverom.

1.ETASJE:

Entré og gang, 1. etasje:

Inngangspartiet i første etasje har plass til garderobeløsninger. Gangen binder sammen rommene i etasjen, med en vinkeltrapp som fører opp til andre etasje og har også utgang til en overbygget terrasse.

Terrasse 1A:

Fra gangen i første etasje er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 11 kvm. Herfra er det videre adkomst ned til hagen.

Stue, 1. etasje:

Stuen ble oppusset i 2016 og har en peisovn fra 2022 som gir god varme. Rommet har plass til en sofagruppe med tilhørende møblement. Vinduene her ble skiftet i 2016.

**Kjøkken, 1. etasje:**

Kjøkkenet er fra 2016 og har en praktisk L-form med glatte, hvite fronter. Innredningen har integrert stekeovn og keramisk topp, med avtrekksvifte over. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og rommet er sikret med både komfyrvakt og automatisk vannstopper.

**Bad, 1. etasje:**

Badet ble pusset opp i 2016 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusj på gulv, servant med benkeskap og et gulvstående toalett.

**Soverom, 1. etasje:**

Etasjen har ett soverom som ble oppusset i 2016, med plass til seng og garderobeløsning.

**2. ETASJE:****Soverom, 2. etasje:**

Andre etasje inneholder tre soverom, alle oppusset i 2016. Rommene har varierende takhøyde som gir særpreg, samt egne avlukke hvor sengen kan få plass. Her er det plass til seng og oppbevaring.

I gangen i 2. etasje er det tilgang på loftet via takluke.

**KJELLER:**

I underetasjen har man egen separat inngang, med tilgang på bad, kjøkken og stue. Det er blitt innredet med to soverom i denne etasjen. Hele etasjen har elektrisk gulvvarme. Det er ikke søkt om bruksendring til kommunen og kjelleren er ikke godkjent for varig opphold. Kjøper tar over ansvaret og risikoen for dette.

**Entré:**

Den separate inngangen fører inn til en entré med flislagt gulv.

**Kjellerstue:**

Stuen har laminat på gulv og en peisovn som er plassert på en flislagt flate.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet fra 2016 har glatte fronter, benkeplate i laminat og fliser over benken. Det er integrert stekeovn og keramisk topp, ventilator med avtrekk ut, og opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har komfyrvakt og elektrisk gulvvarme.

**Innredede rom:**

Kjelleren har to innredede rom, begge med laminat på gulv.

Bad: Badet ble pusset opp i 2015 med fliser på gulv og vegger, og har elektrisk gulvvarme. Det er utstyrt med dusj med skyvbare glassdører, servant i innredning, vegghengt toalett, bidet og opplegg for vaskemaskin.

Lagring: Eiendommen har to boder i 1. etasje, begge med opplegg for vaskemaskin og felles sluk. Det er kott i 1. og 2. etasje, samt et råloft for lagring. I tillegg medfølger en frittstående garasje på 16 kvm med innlagt strøm, og en utebod på 4 kvm.

**ENHET 1B:**

Dette er tilbygget fra 1967, som er vesentlig oppgradert i 2022 og ligger på ett plan.

**Entré og gang:**

Enheten har egen inngang til en entré med flislagt gulv og varmekabler, oppgradert i 2022. Gangen videre har varmemefolie i gulvet og fordeler til de ulike rommene.

**Stue:**

Stuen ble oppusset i 2022 med varmemefolie i gulvet og en peisovn. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer fra 2022 slipper inn godt med lys. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse.

**Terrasse 1B:**

Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 11 kvm.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet fra 2016 har glatte fronter og en benkeplate i

laminat. Det er integrert stekeovn, keramisk topp og ventilator, samt opplegg for oppvaskmaskin. Rommet er sikret med komfyrvakt og automatisk vannstopper.

#### Soverom:

Enheten har fire soverom, alle oppgradert i 2022 med nye vinduer, dører og gulv med varmemefolie.

#### Bad:

Badet ble pusset opp i 2015/2016 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og et vegghengt toalett.

## Areal

BRA - i: 288 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 308 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

#### Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

#### Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Hel tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Bad 1A, Entré, Kjellerstue, Kjøkken, To innredet rom

#### 1. etasje

BRA-i: 157 m<sup>2</sup> Bad 1A, To ganger, To stuer, Fem soverom, To boder, To kjøkken, To entré, Bad 1B, Kott

#### 2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Trapperom, Tre soverom, Kott

#### 3. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> Råloft/bod

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

22 m<sup>2</sup>

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Garasje

## Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Eiendommen har vært i familien siden 2014, men eid av nåværende eiere siden 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad i 1A kjeller: Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, bide, dusjvegger og ny innredning, ny varmtvannsbereder, ny ventilasjonsvifte og nye spotter i tak i 2015. Har dok/kvittering på varmekabler, flislegging og montering av spotter og varmtvannsbereder, ikke på rørleggerarbeidet. Bad i 1A 1. etg: Ny varmtvannsbereder i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2014/2015. Lagt nye fliser og ny membran på gulv etter en skade i 2017. Dok/kvittering foreligger kun på membran og fliser fra 2017. Bad i 1B. Ny varmtvannsbereder i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2015/2016 og nytt dujskabinett.

Arbeid utført av: Konus Bygg AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se pkt over. Det ble skiftet sluk på alle bad og i nisje til varmtvannsberederen ifbm. med oppgraderinger ihht. pkt 2

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye rør i kjøkken i kjeller i 2015. Nye rør i kjøkken i 1A og 1B i 2016. Det er ikke mottatt dfokumentasjon fra rørlegger. Rørlegger utførte arbeider og kontroll av arbeider 31.okt 2022. Følgende fremkommer av faktura: Diverse rørleggerarbeid og sluttkontroll på anlegget (ser greit ut). Montert 2 lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, merket rørene til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1.etg bad. Byttet albuer fra 88 grader til 45 gradere.

Arbeid utført av: Se pkt 2

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppdaget skjeggkre i kjeller 2021. Hele boligen ble behandlet av Pelias i 2021/2022.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny inntakskabel til begge hus i 2014. Oppussing av kjeller med nytt el-anlegg i 2015 ved Kjell Sæterøy AS. Oppussing i 1A med alt av elektrikerarbeid utført av Gardermoen Elektro AS i 2016. Oppussing av 1B med alt av elektrisk arbeid i 2022 av Rett Elektro AS. Arbeid utført av: Kjell Sæterøy AS, Gardermoen Elektro AS og Rett Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja (se pkt 11.)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2015 ble nr 1A. Etablert nedgang til kjeller, skiftet til større vinduer i kjeller samt satt inn ny inngangsdør til kjeller. I 2016 ble det lagt nytt tak og taket ble forlenget i nr 1A samt montert snøfangere. Ny utvendig panel med etterisolering. Nye vinduer. I 2022 ble det i nr 1B skiftet vinduer.

Arbeid utført av: Konus Bygg AS og M&J Byggtjenester AS og Total Maxim Bygg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller i 1A innredet i 2015.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, det blir foretatt tilstandsrapport på boligen ifbm. salg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Støyvegg mot jernbanesporet er eid av BaneNor/Jernbaneverket som må ha tilgang til eventuell vedlikehold av denne.

Tilleggs kommentar:

1B fikk nytt bad og kjøkken i 2015/2016, resten av boligen ble oppusset i 2022 med blant annet nye vinduer, innvendige dører og gulv med varmemefolie samt peisovn. Vindfanget fikk fliser med varme i gulvet. Arbeider på 1A er beskrevet tidligere. I tillegg ble 1A oppusset i 2016 med nytt kjøkken, nye vinduer, innvendige dører og gulv. Nytt peisovn i 2022. Kjeller i 1A ble innredet i 2015. Det er ikke søkt om godkjenning av rommene til varig opphold.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS signert og datert 17.06-2016 er fremvist for følgende arbeider: 1. etasje: Soverom: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. Stue: 4 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. 1 stk anten nepunkt. Gang v/trapp: 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. Vindfang: Feste kabler og utstyr som er løsn et i forbindelse med oppussing. Installasjon 1

stk stikkontakt. Kjøkken: Installasjon av stikkontakt for platetopp og stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. 2 stk stikkontakter v/kjøkkenbenk. 1 stk benkarmatur. 2 stk stikkontakter v/gulv. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. 2. etasje: Soverom 1: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. Soverom 2: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. Soverom 3: Bytte 3 stk stikkontakter og 1 stk bryter til nytt utstyr. Gang: Bytte 1 stk stikkontakt og 1 stk bryter til nytt utstyr. Generelt: Installasjon av 2 stk nye 16A kurser for kjøkken.

Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS signert og datert 01.11-2022 er fremvist for følgende arbeider: Bytte lampe. Montere antennestikk. Fjerne lysbryter i trapp/gang. Installasjon av komfyrvakt som kunde har skaffet selv. Bytte til dobbel stikk til oppvaskmaskin. Oppdatering av kursfortegnelse.

Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS signert og datert 14.03.2022 er fremvist for følgende arbeider: Stue: Montere 12 downlights med dimmer. 7 stk stikkontakt og antennekontakt. Montere varmematrasse med Eiko Rs termostat. 4 stk soverom: Montere 3 stk stikkontakt, bryter og taklampe. Bod: Montere ny kurs til vvb og vaskemaskin. Korridorer: Montere 3 downlights med dimmer. Montere varmematrasse med Eiko Rs termostat. Kjøkken: Skifte kabel fra sikringsskap til kjøkken bryter og taklampe. Flytte teknisk stikkontakt 2 meter til platetopp og montere komfyrvakt. Bad: Skiftet kabel fra sikringsskap til bryter og taklampe i bad. Kobling termostat til varmekable fra før. Gang: Montere varmematte med termostat. Taklampe med bryter. Skifte bryter til lampe ute. Terrasse: Montere trådløs bryter til stikkontakt. Kjeller: Montere taklampe m bryter og stikkontakt. Trekke ny kurs til soverom stue og montere sikring jordfeilautomat.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan

medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Modernisert/Påkostet år: 2015

Moderniseringer og påkostninger: Følgende oppgraderinger er i følge eiers egenerklæring utført i den senere tid:

-Bad i 1A kjeller: Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, bide, dusjvegger og ny innredning, ny varmtvannsbereder, ny ventilasjonsvifte og nye spotter i tak i 2015.

-Bad i 1A 1. etg: Ny varmtvannsbereder i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2014/2015. Lagt nye fliser og ny membran på gulv etter en skade i 2017.

-Bad i 1B. Ny varmtvannsbereder i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2015/2016 og nytt dujkskabinett.

-Nye rør i kjøkken i kjeller i 2015. Nye rør i kjøkken i 1A og 1B i 2016. Montert 2 lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, merket rørene til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1.etg bad. Byttet albuer fra 88 grader til 45 gradere.

-Ny inntakskabel til begge hus i 2014. Oppussing av kjeller med nytt el-anlegg i 2015 ved Kjell Sæterøy AS.

-Oppussing i 1A med alt av elektrikerarbeid utført av Gardermoen Elektro AS i 2016. Oppussing av 1B med alt av elektrisk arbeid i 2022 av Rett Elektro AS.

-I 2015 ble nr 1A. Etablert nedgang til kjeller, skiftet til større vinduer i kjeller samt satt inn ny inngangsdør til

Kjeller. I

2016 ble det lagt nytt tak og taket ble forlenget i nr 1A samt montert snøfangere. Ny utvendig panel med etterisolering.

Nye vinduer.

-I 2022 ble det i nr 1B skiftet vinduer.

-1B fikk nytt bad og kjøkken i 2015/2016, resten av boligen ble oppusset i 2022 med blant annet nye vinduer, innvendige dører og gulv med varmemefolie samt peisovn. Vindfanget fikk fliser med varme i gulvet.

-I tillegg ble 1A oppusset i 2016 med nytt kjøkken, nye vinduer, innvendige dører og gulv. Nytt peisovn i 2022.

Kjeller i 1A

ble innredet i 2015.

## Bebyggelsen

Bolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- 2. etasje og loft.

Tilbygg over ett etasjeplan med henholdsvis 1. etasje.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er

ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Taktekking over balkonger, terrasser ol: Beskrivelse: Pulltak over terrasse i trekonstruksjon, tekket med takplater. Tilstandsvurdering: Det er observert sprekkdannelse og hull i taktekkingen over terrassen. TG 3 er gitt som følge av registrerte skader i tekkingen. Kostnadsestimater er basert på lokal utbedring av de skadede områdene i taktekkingen. Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 20 000,-

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Våtromsgulv (Bad 1A / Kjeller)  
 -Våtromsvegger (Bad 1A / Kjeller)  
 -Våtromsgulv (Bad 1A / 1. etasje)  
 -Fast inventar, generelt (Bad 1A / 1. etasje)  
 -Våtromsgulv (To boder / 1. etasje)  
 -Våtromsgulv (Bad 1B / 1. etasje)  
 -Våtromsvegger (Bad 1B / 1. etasje)  
 -Overflater på innvendig himling (Bad 1B / 1. etasje)  
 -Fast inventar, generelt (Bad 1B / 1. etasje)  
 -Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1B / 1. etasje)  
 -Drenering  
 -Yttervegger  
 -Utvendig kledning  
 -Takkonstruksjon  
 -Taktekking og membraner  
 -Ytterdører  
 -Vindu  
 -Balkonger, terrasser ol.  
 -Gulv på grunn  
 -Kryperom  
 -Rom under terreng  
 -Hulltaking kjellervegg  
 -Piper, feieluker og plassbygde ildsteder  
 -Ledningsnett for sanitærinstallasjoner  
 -Ventilasjon  
 -Etasjeskiller

- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Fundamenter: Beskrivelse: Hovedbygg med betongfundamenter. Tilbygg/1B er oppført med ringmur og lettbetongelementer. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarung.

-Hulltaking bad – Bad 1A, Kjeller: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

-Hulltaking bad – Bad 1B, 1. etasje: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Hulltaking er utført i kjøkken. Veggen er av typen utforet betongvegg, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

-Garasje: Generelle opplysninger: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingel. Strøm og belysning er innlagt. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

-Utebod: Generelle opplysninger; Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Utebod med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, bygningen bør påregnes revet/utbedres. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Brannskille:

Beskrivelse: Det er observert en åpning i brannskillet mellom 1A og 1B, i forbindelse med gjennomføring for

sluk. Det er ikke etablert innvendig adkomst mellom enhetene, og de fremstår som separate boenheter. Den registrerte åpningen indikerer mulig brudd på brannskillet mellom enhetene. Nærmere undersøkelser og vurdering av brannskillet anbefales.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Sverres gate 1A, 2004 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 876, ideell andel 1/1  
i Lillestrøm kommune.

### Selger

Rachhminder Kaur og Manjinder Singh

### Sameie

Sameiets forsikringsselskap: IF forsirking

Polisenummer fellesforsikring: 7698677

### Energiklasse

G

### Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det er derfor lagt til grunn dårligste karakter. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:

Kjeller 1A: Stue, kjøkken, to innredet rom og bad.

1. etasje 1A: Bad.

1. etasje: 1B: Bad, gang og stue.

Varmefolie og varmematter lagt i enkelte rom.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at boligen har vært utleid og at de derfor ikke har oversikt over fjor årets strømkostnad og strømforbruk.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Eiendommen er ikke tilknyttet Norgespris pr i dag.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). I henhold til planen ligger eiendommen i indre sone med en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) på 24 %, og er en del av et prioritert vekstområde.

Kommuneplan kart: Viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse -nåværende.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan 1.57/88 «Reguleringsplan for Nesaområdet vest i Lillestrøm», vedtatt 02.12.1988. Planen er i stor grad opphevet og regulerer kun jernbaneområdet som løper i nærområdet. Boligdelen av eiendommen er ikke omfattet av gjenværende reguleringsformål i denne planen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Geodata viser at eiendommen er berørt av følgende:

-Eiendommen berøres av gul støysone fra jernbane (Bane NOR), med beregnet støy Lden > 58 dB. I henhold til kommuneplanens bestemmelser §1-14.1.3 gjelder følgende: 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.

-Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som faresone for flom. Eiendommen ligger innenfor NVEs flomaktsomhetsområde og 1000-årsflomsone. Det kan være begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær faresonen. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

-Eiendommen er også innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

-Areal under marin grense.

-Mulighet for marin leire: stor  
 -Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

## Tinglyste heftelser

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

Grunndata:

3205/81/876:

21.12.1929 - Dokumentnr: 800073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:81 Bnr:630

01.01.2020 - Dokumentnr: 484913 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:876

01.01.2024 - Dokumentnr: 179160 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:876

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

## 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 tar man kontakt med kommunen.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen har vært benyttet til utleie av nåværende eier, med utleie i alle tre deler av boligen. Det

opplyses om at kjelleretasjen ikke er registrert som egen boenhet. Videre foreligger det avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk i de to hoveddelene av boligen. Det anbefales derfor at eventuelle avvik sendes inn til kommunen for godkjenning og lukkes før videre utleie finner sted. Dette for å sikre en forsvarlig og forskriftsmessig utleiesituasjon.

Estimerte leieinntekter fått av utleiemegleren:

Kjeller: 15.000,-

Enhet 1B: 25.000,-

Rom kan kun leies ut til den bruken de er godkjent for.

Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men som leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og påtar seg ingen risiko eller ansvar for at slik godkjenning blir gitt.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger.

Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et

insekt i samme familie som sølvkre. Dette insektet lever utelukkende innendørs og trives best i miljøer med høy fuktighet, men har vist seg å klare seg i tørrere omgivelser enn sølvkre. Skjeggkre er funnet i bygninger over hele landet, inkludert mange nyere og moderne boliger. For å bekjempe skjeggkre har bruk av forgiftet åte vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne metoden, tilbyr sikker og grundig sanering.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd

på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 08.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 71 940,00  
 Faktura gebyr pr stk. kr 1500,- kr 0,00  
 Grunnpakke bolig info\*\* kr 7 700,00  
 Markedspakke inkl\*\* kr 22 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Tilretteleggingshonorar (Rabattert fra 15.500,-) kr 7 500,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 2000kr (3 stk

prisninger inkludert + privatvisninger kostnadsfritt) kr 0,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 119 890,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Regine Hodt  
 Eiendomsmegler MNEF  
[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)  
 Tlf: 452 05 154

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
 Organisasjonsnummer 934963407  
 Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
 Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

20.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

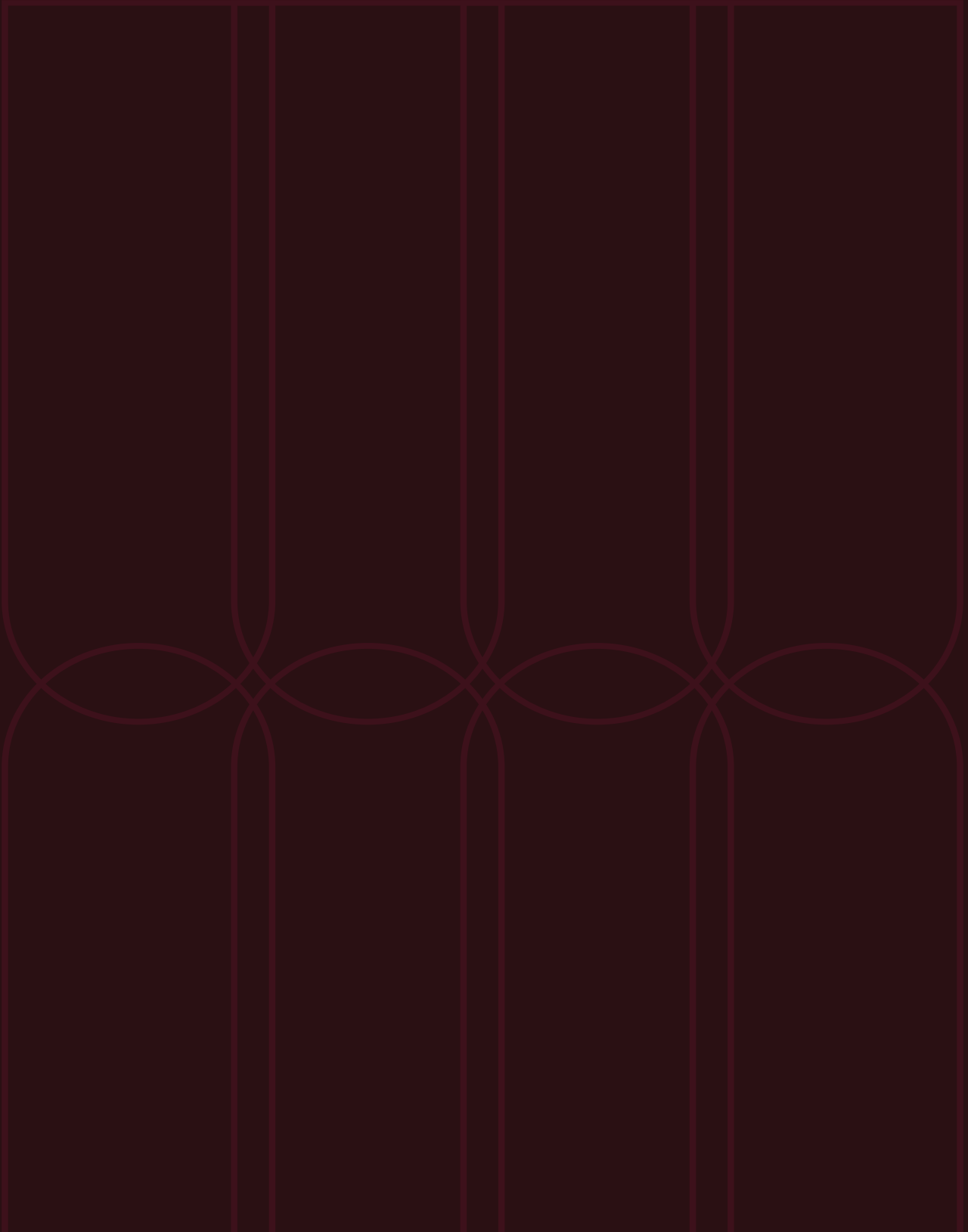
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SVERRES GATE 1A

# VEDLEGG



## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### SVERRES GATE 1 A & B, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 876 3205 Lillestrøm kommune.

Hel tomannsbolig

Dato befaring: 04/05/2026  
Utskriftsdato: 18/05/2026  
Oppdragsnummer: 99429  
Referansenr: 13248



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Bolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- 2. etasje og loft.  
Tilbygg over ett etasjeplan med henholdsvis 1. etasje.

### **Standard**

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

### **Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eiers egenerklæring utført i den senere tid:*

Bad i 1A kjeller: Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, bide, dusjvegger og ny innredning, ny varmtvannsbereider, ny ventilasjonsvifte og nye spotter i tak i 2015.

Bad i 1A 1. etg: Ny varmtvannsbereider i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2014/2015. Lagt nye fliser og ny membran på gulv etter en skade i 2017.

Bad i 1B. Ny varmtvannsbereider i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2015/2016 og nytt dujskabinett.

Nye rør i kjøkken i kjeller i 2015. Nye rør i kjøkken i 1A og 1B i 2016. Montert 2 lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, merket rørene til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1.etg bad. Byttet albuer fra 88 grader til 45 gradere.

Ny inntakskabel til begge hus i 2014. Oppussing av kjeller med nytt el-anlegg i 2015 ved Kjell Sæterøy AS.

Oppussing i 1A med alt av elektrikerarbeid utført av Gardermoen Elektro AS i 2016. Oppussing av 1B med alt av elektrisk arbeid i 2022 av Rett Elektro AS.

I 2015 ble nr 1A. Etablert nedgang til kjeller, skiftet til større vinduer i kjeller samt satt inn ny inngangsdør til kjeller. I 2016 ble det lagt nytt tak og taket ble forlenget i nr 1A samt montert snøfangere. Ny utvendig panel med etterisolering. Nye vinduer.

I 2022 ble det i nr 1B skiftet vinduer.

1B fikk nytt bad og kjøkken i 2015/2016, resten av boligen ble oppusset i 2022 med blant annet nye vinduer, innvendige dører og gulv med varmemefolie samt peisovn. Vindfanget fikk fliser med varme i gulvet.

I tillegg ble 1A oppusset i 2016 med nytt kjøkken, nye vinduer, innvendige dører og gulv. Nytt peisovn i 2022. Kjeller i 1A ble innredet i 2015.

### **Referansenivå**

Boligen er oppført i 1933 med tilbygg fra 1967, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Bad 1A / Kjeller)
- Våtromsvegger (Bad 1A / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad 1A / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 1A / 1. etasje)
- Våtromsgulv (To boder / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 1B / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1B / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad 1B / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 1B / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1B / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vindu
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Kryperom

- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

### **Tilstandsgrad 3:**

- Taktekking over balkonger, terrasser ol. - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 - 20 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Manjinder Singh  
 Takstmenn: Daniel Aas  
 Befaring/tilstede: Eier: Manjinder Singh, Takstmann: Daniel Aas

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Hel tomannsbolig  
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.  
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk.

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 876  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 718.1 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Manjinder Singh & Rachhminder Kaur  
 Adresse: Sverres gate 1 A & B, 2004 Lillestrøm

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	04/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	28/04/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.	
Ambita infoland	04/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger		Datert 1931, 1958 & 1967	Godkjente plantegninger er mottatt.	

## Bygninger på eiendommen

### Hel tomannsbolig

#### Bygningsdata

Byggeår 1933 Tilbygg: 1967

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	65	0	0	0
1. etasje	157	0	0	22
2. etasje	47	0	0	0
Loft	19	0	0	0
Sum bolig:	288	0	0	22
Sum BRA:	288			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad 1A, Entré, Kjellerstue, Kjøkken, To innredet rom		
1. etasje	Bad 1A, To ganger, To stuer, Fem soverom, To boder, To kjøkken, To entré, Bad 1B, Kott		
2. etasje	Trapperom, Tre soverom, Kott		
Loft	Råloft/bod		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

### Garasje

#### Bygningsdata

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Sum bolig:	0	16	0	0
Sum BRA:	16			

## Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Utebod

### Bygningsdata

### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	4	0	0
Sum bolig:	0	4	0	0
Sum BRA:	4			

## Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Hel tomannsbolig

---

### Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser i egenerklæringen at det ble oppdaget skjeggkre i kjelleren i 2021. Hele boligen ble behandlet av Pelias i 2021/2022. Skaderapport fra Pelias er fremvist.

Skjeggkre trives best i fuktige miljøer, men klarer seg også i tørre miljøer. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer og finmasket netting på luftkanaler være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmesteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden (krever profesjonell utførelse). Kilde: Hussoppen.no

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det er observert en åpning i brannskillet mellom 1A og 1B, i forbindelse med gjennomføring for sluk. Det er ikke etablert innvendig adkomst mellom enhetene, og de fremstår som separate boenheter. Den registrerte åpningen indikerer mulig brudd på brannskillet mellom enhetene. Nærmere undersøkelser og vurdering av brannskillet anbefales.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning. Følgende punkter avviker fra dagens planløsning.

#### Kjeller:

- Kjelleren er opprinnelig registrert som råkjeller med innvendig adkomst via trapp. Den innvendige trappen er senere fjernet, og det er etablert utvendig adkomst til kjelleren. Kjelleren er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

#### 1. etasje:

- Entré til 1A er opprinnelig omtalt som vindfang tilhørende 1B.  
- To boder med adkomst fra henholdsvis 1A og 1B er opprinnelig omtalt som en bod med adkomst fra 1B.  
- Carport er ikke påtegnet de godkjente plantegningene for tilbygget.  
- Ett av dagens soverom i 1B er opprinnelig omtalt som en del av stuen. Det er i tillegg etablert et vindu som ikke fremkommer av de godkjente plantegningene.  
- Dagens terrasse med tak og adkomst fra både 1A og 1B er ikke påtegnet de godkjente plantegningene.  
- Bad i 1. etasje i 1A er utvidet inn i deler av et opprinnelig rom omtalt som garderobe.

#### 2. etasje:

- To av dagens soverom er opprinnelig omtalt som henholdsvis stue og kott.  
- Ett av dagens soverom er opprinnelig omtalt som kjøkken.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen og fasaden er i dag.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømningsvindu uten at det er gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

## Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:  Faktura fra Singh Rør AS med følgende beskrivelse: Diverse rørleggerarbeid og sluttkontroll på anlegg. Montert 2 stk lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, markert rørende til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1 etg bad, byttet alburer fra 88 grader til 45 grader. (2022)  Arbeidsavtale fra Konus Bygg AS med følgende beskrivelse: Fuktsikring av grunnmur. (2015)  Arbeidsavtale fra M&J byggtjenester AS med følgende beskrivelse: Forlenge tak. Riving av taket, levering og montering av underlagspapp/sløyfer/lekter. Levering og montering av vindski/vannbrett/vannbrettbeslag. Levering og montering av takrenner/nedløp/pipebeslag. Levering og montering av takstige/snøfanger. Levering og montering benders palema condor takstein. Riving gamle panel fra vegg. Levering og montering 10 cm med rock wall (isolasjon) Levering og montering av asfalt plater. Levering og montering av dobbelfals kledning. Levering og montering av vannbrett/beslag. Skiftet vinduer. Levering og montering av foring og lister for vinduer. (2016)  Arbeidsavtale fra M&J byggtjenester AS med følgende beskrivelse: Sette laminat gulv/fot list. Sette smart panel/liste. Legge flis gulv. Montere dører. Maling vegger og tak. Innstalere kjøkken. (2016)  Faktura fra Konus Bygg AS med følgende beskrivelse: Flislegging på bad i hovedbygg. (2017)  Arbeidsavtale fra Total Maxim Bygg Dumitru Margel med følgende beskrivelse: Nye innvendige overflater, lister, innvendige dører og vinduer i hall, kjøkken, stue og fire soverom. (2022)  Faktura fra MAMA bygg AS med følgende beskrivelse: kjerneboring av 4 stk for ventilasjon i kjeller. (2020)  Melde skjema og sjekklister for montering av ildsteder. (2022)  3 stk samsvarserklæringer datert 17.06-2016, 01.11-2022 og 14.03-2022 er fremvist. Detaljert beskrivelse ligger under punktet elektrisk anlegg.
--------------	---

## Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

## Fundamenter

Beskrivelse:	Hovedbygg med betongfundamenter. Tilbygg/1B er oppført med ringmur og lettbetongelementer. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:  
IU

## Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

## Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2015/2016 (1A). Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: Det er manglende topplister på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplister over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Topplisten skulle vært montert da den utvendige plasten ble montert. Årsaken er derfor mangelfull utførelse ved bygging. Uten topplister er det risiko for at det kan komme fukt/vann mellom utvendig plast og grunnmuren. Dette er spesielt utsatt ved spruting fra taknedløp og snøsmelting. Topplister på utvendig plast bør monteres i henhold til gjeldende leggeanvisning.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

---

## Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av plenareal, beplantning og gruslagt gårdsplass.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

---

## Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*

*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*

*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*

*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

## Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon og betong. Yttervegg på hovedbygg ble etterisolert i 2016.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings- og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er registrert skrå sprekker i grunnmuren ved inngangen til krypekjelleren. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekken blir større o.l. bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er tatt spesiell mistanke til skader.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i krypekjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

TG: 2

---

## Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Ytterveggene er forblendet med teglstein og pusset/malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert skrågående riss/sprekker i yttervegg over adkomst til krypekjeller. Videre er det observert sprekkeformasjoner rundt vindu ved inngangsparti i 1. etasje. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Det er observert områder hvor muspuss har løsnet fra grunnmuren.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Årsaken er at kledningen ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Utbedring av avviket kan gjøres neste gang panelet skiftes ut, forutsatt at det ikke oppstår skader på panelet som følge av manglende lufting. Normalt er ikke manglende lufting alene grunnlag for å skifte utvendig panel.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Årsaken er at mellomrommet mellom panelet og beslaget ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering av panelet. Forholdet medfører begrenset lufting, økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet og kan føre til sprekkeformasjoner og påfølgende redusert levetid. Normalt kan nedre del av panel skjæres, slik at nødvendig luftespalte etableres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggkonstruksjonen.

TG: 2

## Takkonstruksjon, taktekkning og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

### Takkonstruksjon

**Beskrivelse:** Saltak i trekonstruksjon, med undertak i tre. Flatt tak i betongkonstruksjon. Lufting i gesims er synlig fra utsiden.  
Krypeloft med adkomst via luke i 2. etasje.

**Tilstandsvurdering:** Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er innvendige himlinger på 1B, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen på tilbygget. Fuktmålinger i konstruksjonen til tilbygget er derfor ikke utført.

Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklime og konstruksjonen.

Det er registrert luftespalter i gesimskonstruksjonen fra utvendig side. Ved inspeksjon på loftet ble det observert at luftespaltene er tettet igjen. Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør etableres lufting i gesimsene. Dette kan gjøres ved å fjerne bord mellom taksperrene i gesimsen, evt. er det vanlig å bore mange hull bortover i bordene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

TG: 2

### Taktekking og membraner

**Beskrivelse:** Yttertaket er tekket med takstein på 1A.  
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2016.

**Tilstandsvurdering:** Taket er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 1

### Taktekking og membraner

**Beskrivelse:** Yttertaket er tekket med takpapp på 1B.  
Taktekking er av eldre/ukjent alder.

Yttertaket over inngangsparti til kjeller er tekket med takpapp.  
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2016.

**Tilstandsvurdering:** Taket på 1B er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Det er observert at takpappen ved takfot ikke er tilstrekkelig festet og fremstår som løs. Taktekkingen kan løftes opp ved kontroll. Forholdet vurderes å kunne medføre økt risiko for vindpåvirkning og vanninntregning. Utbedring anbefales.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekking på 1B har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

## Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drenerør i bakken. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er montert på en side av taket.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje 1A: Terrassedør med trelags glass, uten synlig datomerking. Isolert ytterdør med glassfelt.  
1. etasje 1B: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller 1A: Isolert ytterdør med glassfelt.  
1. etasje 1B: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Vindu

Beskrivelse: 1. etasje 1B: Vindu med tolags isolerglass, uten synlig datomerking i bad.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Vinduer

Beskrivelse: Kjeller 1A: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2015 i entré. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015 for øvrig.

1. etasje 1A: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

1. etasje 1B: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

2. etasje 1A: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører.  1. etasje 1A: Dør med glassfelt mellom gang og entré. Glatt innvendig dør. Profilerte innvendige dører.  1. etasje 1B: Dør med glassfelt mellom gang og entré. Profilerte innvendige dører.  2. etasje 1A: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon fundamentert på lettlinkebetong, med adkomst fra stue i 1B, ca. 11 m <sup>2</sup> . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Terrassen bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert sprekkdannelser i terrassebordene, samt skjevheter og tegn til bevegelser i fundamenteringen. Forholdet tilsier behov for vedlikehold/utbedring.

TG: 2

### Taktekking over balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Pulttak over terrasse i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekkdannelser og hull i taktekkingen over terrassen. TG 3 er gitt som følge av registrerte skader i tekkingen. Kostnadsestimatet er basert på lokal utbedring av de skadede områdene i taktekkingen.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 10 000-20 000,-

### Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang i 1A, ca. 11 m <sup>2</sup> . Pulttak over terrasse i trekonstruksjon, tekket med takplater. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Glassfelt i levegg.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på terrasser er målt til 92 og 88 cm.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfelle er lysgraven mer enn 0,5 m.  I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.  Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

## Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

## Gulv på grunn

**Beskrivelse:** Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, kjøkken og to innredet rom.

**Tilstandsvurdering:** Betongdekket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da gulvene er belagt med overflater i alle rom, og det er installert varmekabler. Fuktmåling med fuktindikator på gulvoverflatene er derfor ikke utført, da varmekabler kan påvirke måleresultatene.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 & 15 mm i to innredet rom. TG 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

## Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktspærre mot grunn og ventiler på grunnmur.

## Kryperom

**Beskrivelse:** Krypkjeller med adkomst via luke på utsiden av bygget. Friskluftsentil er montert på to fasader.

**Tilstandsvurdering:** Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

I krypkjelleren er det stedvis etablert dampspærre mot grunnen. Dampspærren er lagt ujevnt, og det er registrert enkelte hull og skader i materialet. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampspærre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen.

Fuktindikator er benyttet på grunnmur og etasjeskiller, og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Årsak til målt fukt er sannsynligvis en kombinasjon av skadet dampspærre mot grunn og/eller utilstrekkelig lufting i krypkjeller.

En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inn klima.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales videre undersøkelser samt etablering/utbedring av dampspærre mot grunn og etablering av bedre lufting i krypkjelleren.

TG: 2

## Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

## Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2016.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

TG: 2

## Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Entré og ett innredet rom.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 16 & 18 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

TG: 2

## Pipe

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*

*Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.*

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: 1A og 1B: Pusset og malt teglsteinspipe.

Tilstandsvurdering: Det er krav til avstand på 10 cm til brennbar materiale fra pipe. I dette tilfelle er mindre enn 10 cm. Kravet er ikke oppfylt.

Det er merker etter "renning" under feieluke i loft. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipene er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

## Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller 1A: Peisovn med glassdør på flislagte overflater i stue.  
1. etasje 1A: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.  
1. etasje 1B: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast til avløp i støpejern. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i kjeller. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Fordelerstokk for rør i rør system i krypekjeller. Stakeluke er lokalisert i krypekjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i luke i kjøkken i kjeller. Automatisk vannstopper er montert i to kjøkken i 1. etasje. Grunnvannspumpe er montert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.  I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.  Vannrørene i krypekjelleren har opprinnelig vært isolert. Ved inspeksjon ble det imidlertid observert at isolasjonen rundt rørene har løsnet flere steder. Det anbefales utbedring/reetablering av isolasjonen for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av rørene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Varmtvann

Beskrivelse:	Kjeller 1A: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2015, montert i bad.  1. etasje 1A: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2013, montert i bod.  1. etasje 1B: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2013, montert i bod.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse:	1. etasje 1A: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue og soverom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk.
Tilstandsvurdering:	1. etasje 1A: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.  TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller 1A: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i entré, stue og to soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte fra bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut.  1. etasje 1B: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue og fire soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk.  2. etasje 1A: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag og lettbetongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje 1A: Entré, gang, stue, soverom og kjøkken. 1. etasje 1B: Gang, stue, kjøkken og fire soverom. 2. etasje 1A: Trapperom og tre soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvet i 1.- 2. etasje i hovedbygg. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.  Det er observert noe mindre riss-/sprekkdannelse i lettbetongelementer fra krypkjeller. Det anbefales å holde sprekke under oppsyn, og ved eventuell videre utvikling må det påregnes utbedring.  1. etasje 1A: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue.  1. etasje 1B: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.  2. etasje 1A: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 & 11 mm i to soverom.  TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

## Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

## Trapper

Beskrivelse:	1. etasje 1A: Innvendig vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

## Trapper

Beskrivelse:	Kjeller 1A: Innvendig rettløps trapp i betong.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk og annen fallsikring tilknyttet trapper.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen eller kun håndløper på en av sidene. Håndløper bør monteres. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjeller 1A: Kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

1. Etasje 1A: Kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under beferingen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjeller 1A: Det er observert noe overflateslitasje på platetopp. Enkelte fronter har mindre skjevheter og behov for justering.

1. etasje 1B: Det er observert svelling i benkeplate. Det er observert noe overflateslitasje på platetopp.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 1. etasje 1B: Kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under beferingen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Benkeplaten har noe mindre overflate slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Kjeller 1A: Flislagte overflater. Laminat.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i enkelte skjøter på laminatgulv i kjeller.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Innvendige guly er belagt med laminat, vinylbelegg og flislagte overflater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert et hakk på innvendig guly i trapperom i 2. etasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel. Malte panelplater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt panel. Malte plater. Takessplater. Sparklet og malte plater.  
Himlingshøyde ca. 2,17 m målt i kjellerstue.  
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.  
Himlingshøyde fra ca. 1,07 m til ca. 2,56 m målt i soverom i 2. etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse:** Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Tre sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken i kjeller, gang i 2. etasje og entré i 1. etasje. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Kjeller 1A: Stue, kjøkken, to innredet rom og bad. 1. etasje 1A: Bad. 1. etasje: 1B: Bad, gang og stue.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vesentlig oppgradert i 2016 og 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS signert og datert 17.06-2016 er fremvist for følgende arbeider: 1. etasje: Soverom: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. Stue: 4 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. 1 stk antennepunkt. Gang v/trapp: 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. Vindfang: Feste kabler og utstyr som er løst i forbindelse med oppussing. Installasjon 1 stk stikkontakt. Kjøkken: Installasjon av stikkontakt for platetopp og stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. 2 stk stikkontakter v/kjøkkenbenk. 1 stk benkarmatur. 2 stk stikkontakter v/gulv. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. 2. etasje: Soverom 1: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. Soverom 2: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. Soverom 3: Bytte 3 stk stikkontakter og 1 stk bryter til nytt utstyr. Gang: Bytte 1 stk stikkontakt og 1 stk bryter til nytt utstyr. Generelt: Installasjon av 2 stk nye 16A kurser for kjøkken.

Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS signert og datert 01.11-2022 er fremvist for følgende arbeider: Bytte lampe. Montere antennestikk. Fjerne lysbryter i trapp/gang. Installasjon av komfyrvakt som kunde har skaffet selv. Bytte til dobbel stikk til oppvaskmaskin. Oppdatering av kursfortegnelse.

Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS signert og datert 14.03.2022 er fremvist for følgende arbeider: Stue: Montere 12 downlights med dimmer. 7 stk stikkontakt og antennekontakt. Montere varmemefolie med Eiko Rs termostat. 4 stk soverom: Montere 3 stk stikkontakt, bryter og taklampe. Bod: Montere ny kurs til vvb og vaskemaskin. Korrioder: Montere 3 downlights med dimmer. Montere varmemefolie med Eiko Rs termostat. Kjøkken: Skifte kabel fra sikringsskap til kjøkken bryter og taklampe. Flytte tekniks stikkontakt 2 meter til platetopp og montere komfyrvakt. Bad: Skiftet kabel fra sikringsskap til bryter og taklampe i bad. Kobling termostat til varmekable fra før. Gang: Montere varmematte med termostat. Taklampe med bryter. Skifte bryter til lampe ute. Terrasse: Montere tråløs bryter til stikkontakt. Kjeller: Montere taklampe m bryter og stikkontakt. Trekke ny kurs til soverom, stue og montere sikring jordfeilautomat.

**Tilstandsvurdering:** For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Bad 1A, Kjeller

**Beskrivelse:** Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon er ikke fremvist.

## Våtromsgulv - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	<p>I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.</p> <p>Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.</p> <p>Det er funnet bom under flere fliser utenfor dusjsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p>

TG: 2

## Våtromsvegger - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er observert sprekkdannelser/riss i flere av fugene i dusjsonen. Ved videre utvikling av forholdet må det påregnes utbedring av fugene. Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

## Overflater på innvendig himling - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Fast inventar - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse:	Dusj med skyvbare dører i herdet glass, servant, bidet, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Hulltaking bad - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	

TG:  
IU

## Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016.  
Dokumentasjon er ikke fremvist.

## Våtromsgulv – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter utenfor dusjsonen. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

## Våtromsvegger – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, og er av den grunn gitt TG 2.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking bad – Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## To boder, 1. etasje

### Våtromsgulv - To boder, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.  Det er etablert to boder med opplegg for vaskemaskin. Bodene har felles sluk plassert i skilleveggen mellom enhet 1A og 1B. Løsningen medfører felles tilgang til sluket samt gjennomføring/åpning i brannskillet mellom boenhetene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - To boder, 1. etasje

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin i 1A og 1B.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Dokumentasjon - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

### Våtromsgulv - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Det er observert en svank på gulver foran servanten. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.  I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.  TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Våtromsvegger - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert hull i enkelte fliser etter tidligere innfestninger. Utbedring/lukking av hull anbefales for å redusere risiko for fuktinntrenging. Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsjonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Overflater på innvendig himling - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: Overflatene har noe misfarging samt enkelte bruksmerker/slitasjemerker i overflaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Fast inventar, generelt - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: Speil over servant har tegn til fuktpåvirkning/fuktskader i nedre del av speilet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av bruksslitasje.

TG: 2

## Hulltaking bad - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i kjøkken. Veggene er av typen utforet betongvegg, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Garasje

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingel. Strøm og belysning er innlagt.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

TG:  
IU

## Utebod

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, bygningen bør påregnes revet/utbedres. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Manjinder Singh	Rachhinder Kaur
Gateadresse	
Sverres gate 1A	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2004
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	7698677

Document reference: 02260137

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS, RK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 1A kjeller: Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, bide, dusjvegger og ny innredning, ny varmtvannsbereider, ny ventilasjonsvifte og nye spotter i tak i 2015. Har dok/kvittering på varmekabler, flislegging og montering av spotter og varmtvannsbereider, ikke på rørleggerarbeidet. Bad i 1A 1. etg: Ny varmtvannsbereider i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2014/2015. Lagt nye fliser og ny membran på gulv etter en skade i 2017. Dok/kvittering foreligger kun på membran og fliser fra 2017. Bad i 1B. Ny varmtvannsbereider i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2015/2016 og nytt dujskabinett.
Arbeid utført av	Konus Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se pkt over. Det ble skiftet sluk på alle bad og i nisje til varmtvannsbereideren ifbm. med oppgraderinger ihht. pkt 2
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rør i kjøkken i kjeller i 2015. Nye rør i kjøkken i 1A og 1B i 2016. Det er ikke mottatt dokumentasjon fra rørlegger. Rørlegger utførte arbeider og kontroll av arbeider 31.okt 2022. Følgende fremkommer av faktura: Diverse rørleggerarbeid og sluttkontroll på anlegget (ser greit ut). Montert 2 lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, merket rørene til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1.etg bad. Byttet albuer fra 88 grader til 45 gradere.
Arbeid utført av	Se pkt 2

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Oppdaget skjeggkre i kjeller 2021. Hele boligen ble behandlet av Pelias i 2021/2022.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny inntakskabel til begge hus i 2014. Oppussing av kjeller med nytt el-anlegg i 2015 ved Kjell Sæterøy AS. Oppussing i 1A med alt av elektrikerarbeid utført av Gardermoen Elektro AS i 2016. Oppussing av 1B med alt av elektrisk arbeid i 2022 av Rett Elektro AS
Arbeid utført av	Kjell Sæterøy AS, Gardermoen Elektro AS og Rett Elektro AS.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se pkt 11.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2015 ble nr 1A. Etablert nedgang til kjeller, skiftet til større vinduer i kjeller samt satt inn ny inngangsdør til kjeller. I 2016 ble det lagt nytt tak og taket ble forlenget i nr 1A samt montert snøfangere. Ny utvendig panel med etterisolering. Nye vinduer. I 2022 ble det i nr 1B skiftet vinduer.

Arbeid utført av

Konus Bygg AS og M&J Byggjenester AS og Total Maxim Bygg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjeller i 1A innredet i 2015.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja, det blir foretatt tilstandsrapport på boligen ifbm. salg.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Støyvegg mot jernbanesporet er eid av BaneNor/Jernbaneverket som må ha tilgang til eventuell vedlikehold av denne.

## Tilleggskommentar

1B fikk nytt bad og kjøkken i 2015/2016, resten av boligen ble oppusset i 2022 med blant annet nye vinduer, innvendige dører og gulv med varmemølle samt peisovn. Vindfanget fikk fliser med varme i gulvet. Arbeider på 1A er beskrevet tidligere. I tillegg ble 1A oppusset i 2016 med nytt kjøkken, nye vinduer, innvendige dører og gulv. Nytt peisovn i 2022. Kjeller i 1A ble innredet i 2015. Det er ikke søkt om godkjenning av rommene til varig opphold.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Manjinder Singh	63fa7bfe8dd57a253aa77 94fe2a32024e3f11b13	28.04.2026 18:31:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rachhminder Kaur	bcbc7c456b29388fbc197 b351cf5f395479e04f1	28.04.2026 18:36:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260137

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

# Nabolagsprofil

Sverres gate 1A - Nabolaget Nesgata/Havnegata - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	7 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.3 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min 22.3 km

## Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	8 min 3.2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	9 min 4.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 3.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

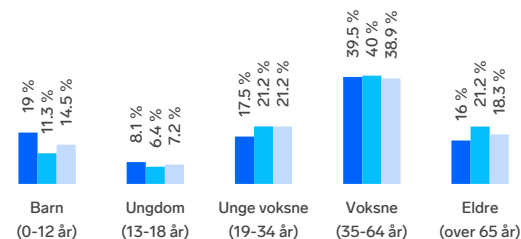
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesgata/Havnegata	955	389
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.5 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	10 min 0.9 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	19 min 1.6 km




## Dagligvare

Kiwi Lillestrøm Stasjon	11 min
Rema 1000 Kanalveien Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km




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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Tog
-  2. Sykkel
-  3. Egen bil

 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

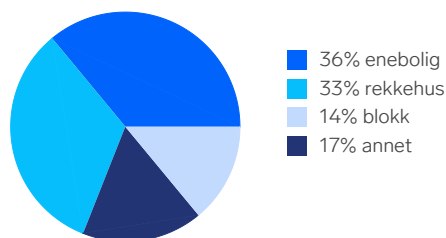
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

-  Øyerens plass - balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Vigernes skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Lillestrøm 12 min 
-  EVO Lillestrøm 12 min 

## Boligmasse







«Flott sted å bo!»

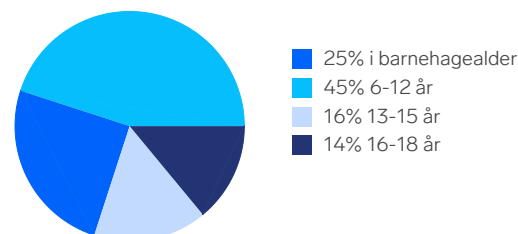
Sitat fra en lokalkjent



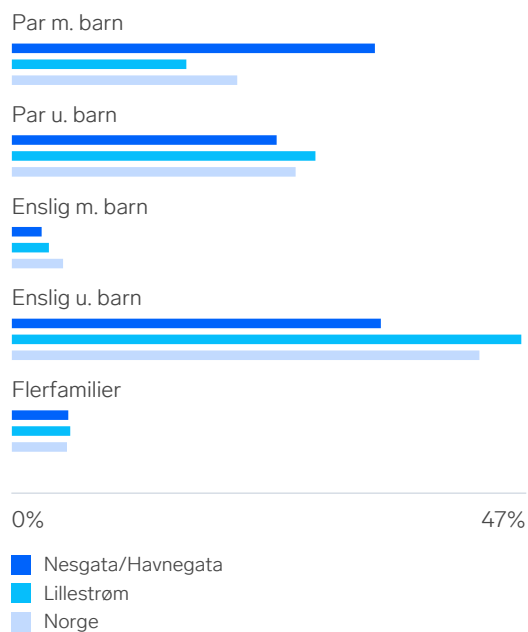
## Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 14 min 
-  Apotek 1 Kanalveien 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

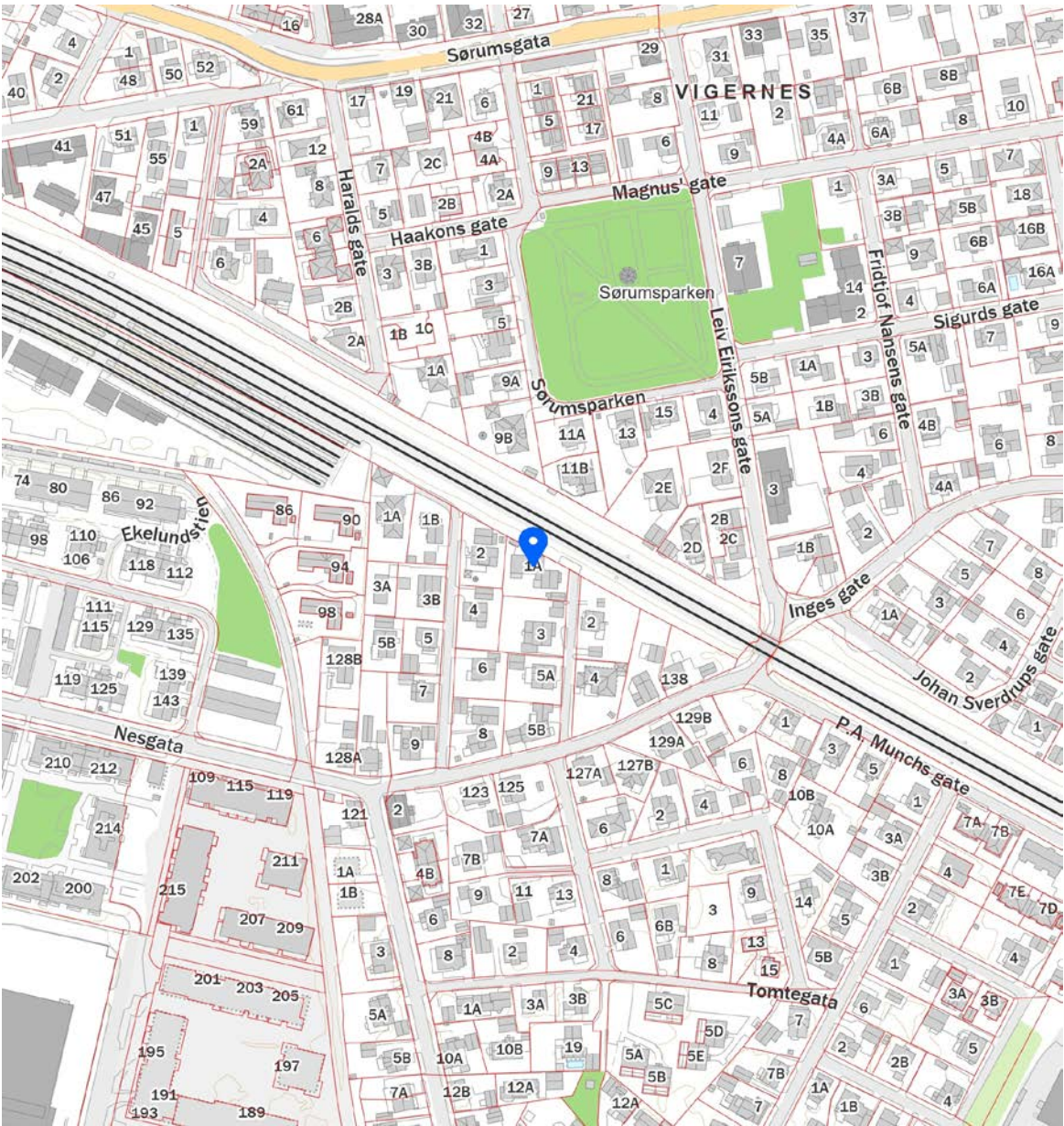
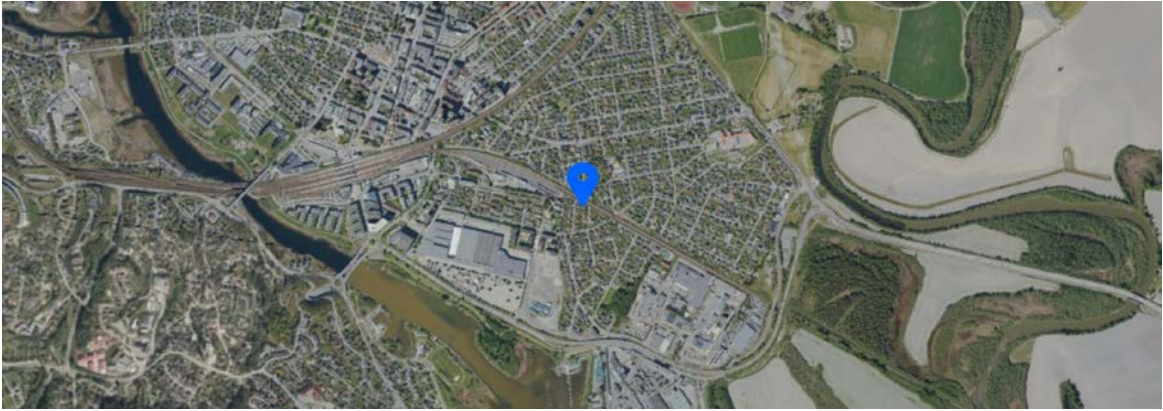


## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 81, Bruksnr 876	<b>Kommune:</b>	3205 Lillestrøm
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	306 Vigernes 6
Veiadresse:	Sverres gate 1 A, gatenr 14050 2004 Lillestrøm	<b>Valgkrets:</b>	3 Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2060301 Lillestrøm
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo
Veiadresse:	Sverres gate 1 B, gatenr 14050 2004 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	21.12.1929	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	718,1 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealkategori:</b>					

#### 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.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/876	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/876	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.06.2012	Berørt	3205/81/502	0,0
	Matrikkelført:	02.04.2013	Berørt	3205/81/628	0,0
			Berørt	3205/81/632	0,0
			Berørt	3205/81/633	0,0
			Berørt	3205/81/876	0,0
			Berørt	3205/81/1980	0,0
			Berørt	3205/81/2145	0,0
			Berørt	3205/81/2390	0,0
			Berørt	3205/81/2622	0,0
			Berørt	3205/81/2624	0,0
			Berørt	3205/81/2657	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.12.1929	Avgiver	3205/81/630	-719,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/876	719,3

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sverres gate 1 B	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.09.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	94,0	Igangset.till.:	24.10.1967
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.03.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19356140			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		94,0		94,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sverres gate 1 A	Bolig	144,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.03.1931
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.03.1933
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150945216			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		58,0		58,0				
H02			35,0		35,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.03.1931
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.04.1931
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.03.1933
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	19356159			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.09.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.10.1967
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	04.03.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	19356167			Antall etasjer:	1

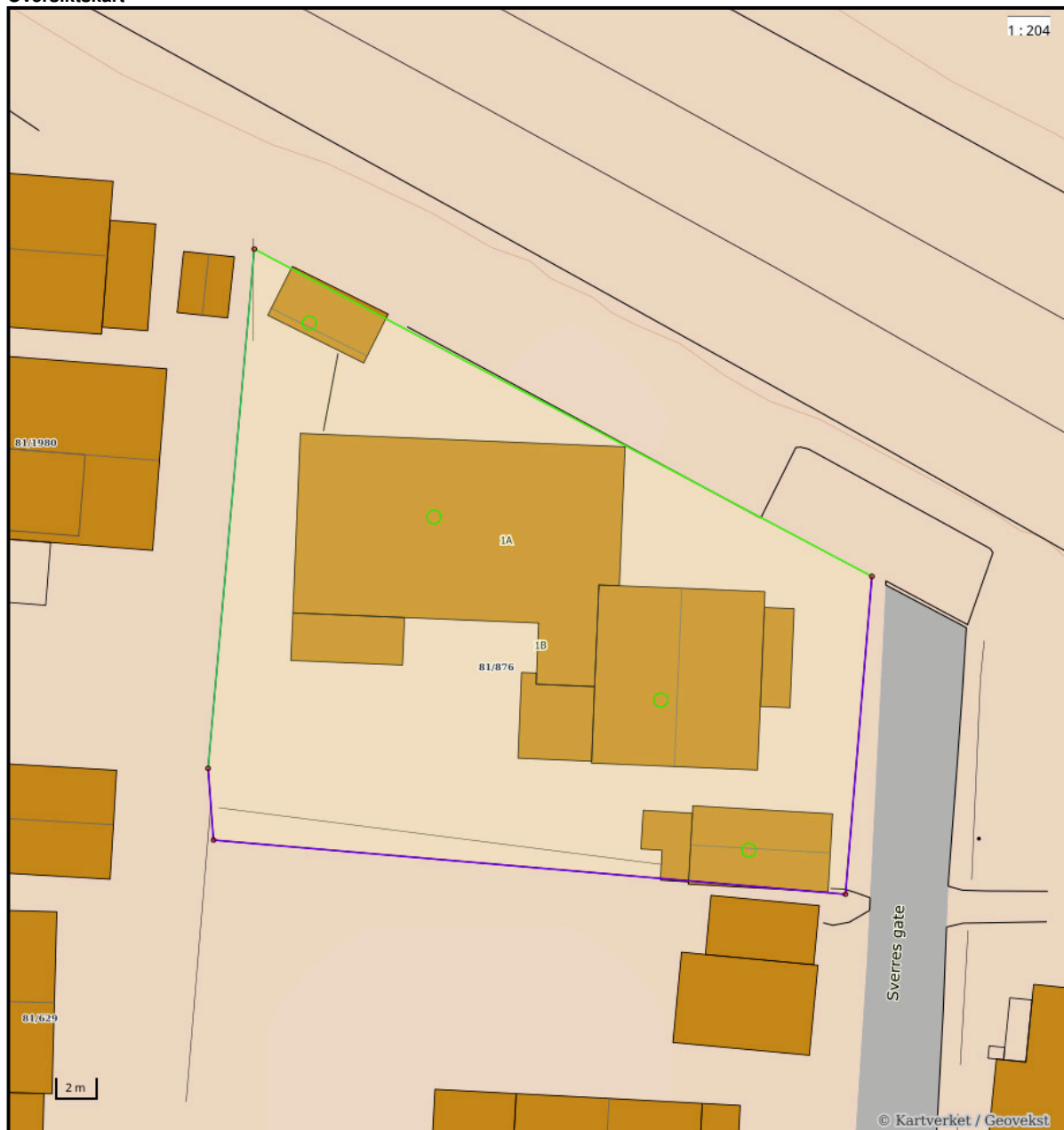
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

#### Hjelpelinjer

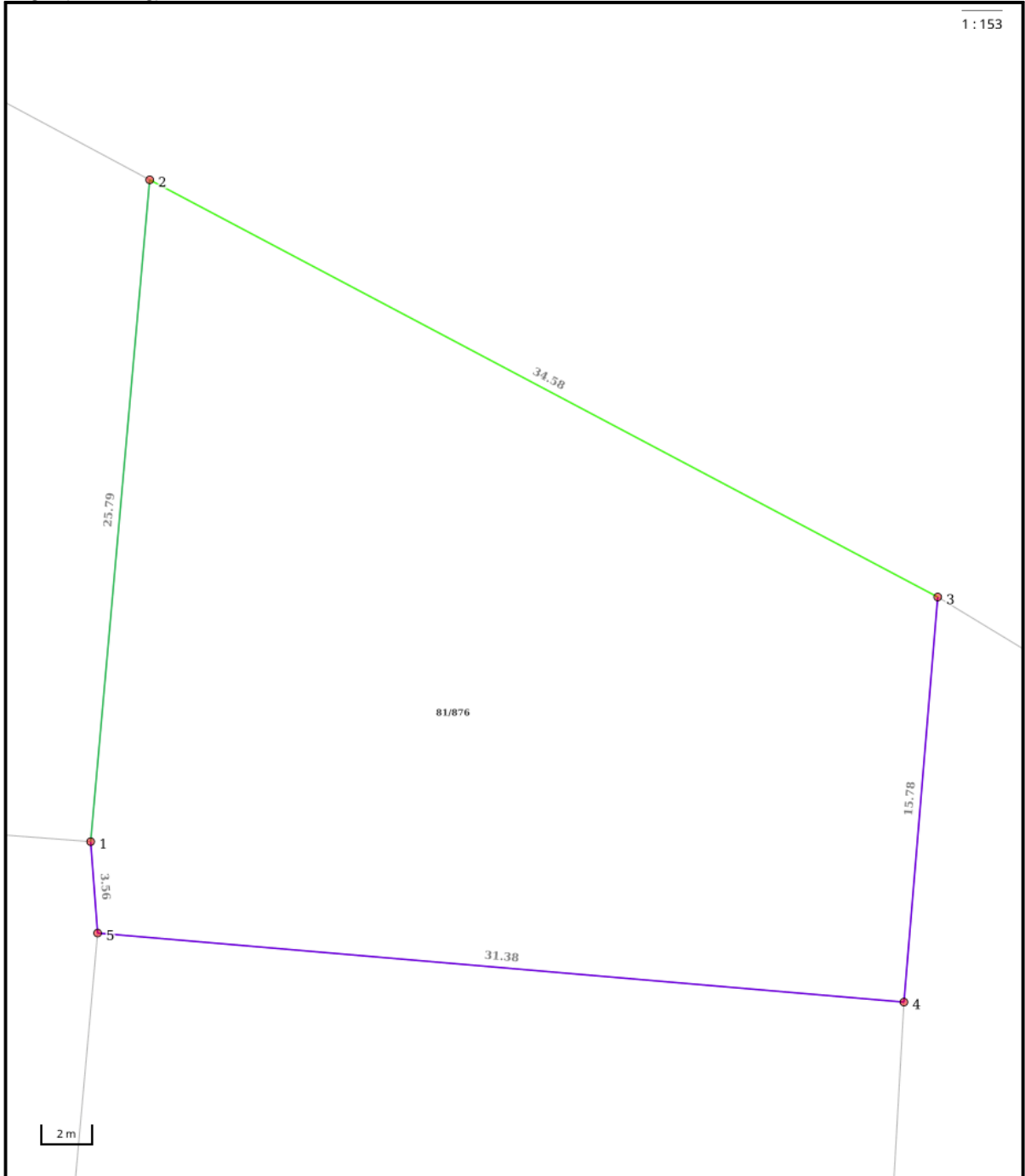
- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | <span style="color: grey;">- - - -</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- -</span> Veikant  | <span style="color: grey;">- - - -</span> Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt     |
| <span style="color: grey;">▲</span> Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 153



**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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 718,10m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 902,61	615 114,99	25,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 928,40	615 114,95	34,58m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 647 915,04	615 146,84	15,78m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
4	6 647 899,26	615 146,96	31,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 899,10	615 115,58	3,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) 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.



Lillestrøm kommune

# Kommuneplan

## 81/876/0/0

Tegnforklaring:

### KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Park, nåv.

### KpJuridiskLinje

-- Byggegrense

### KpSamferdsellinje

— 1125 - Adkomstvei N

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrænse

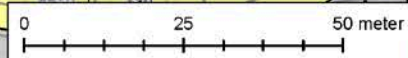
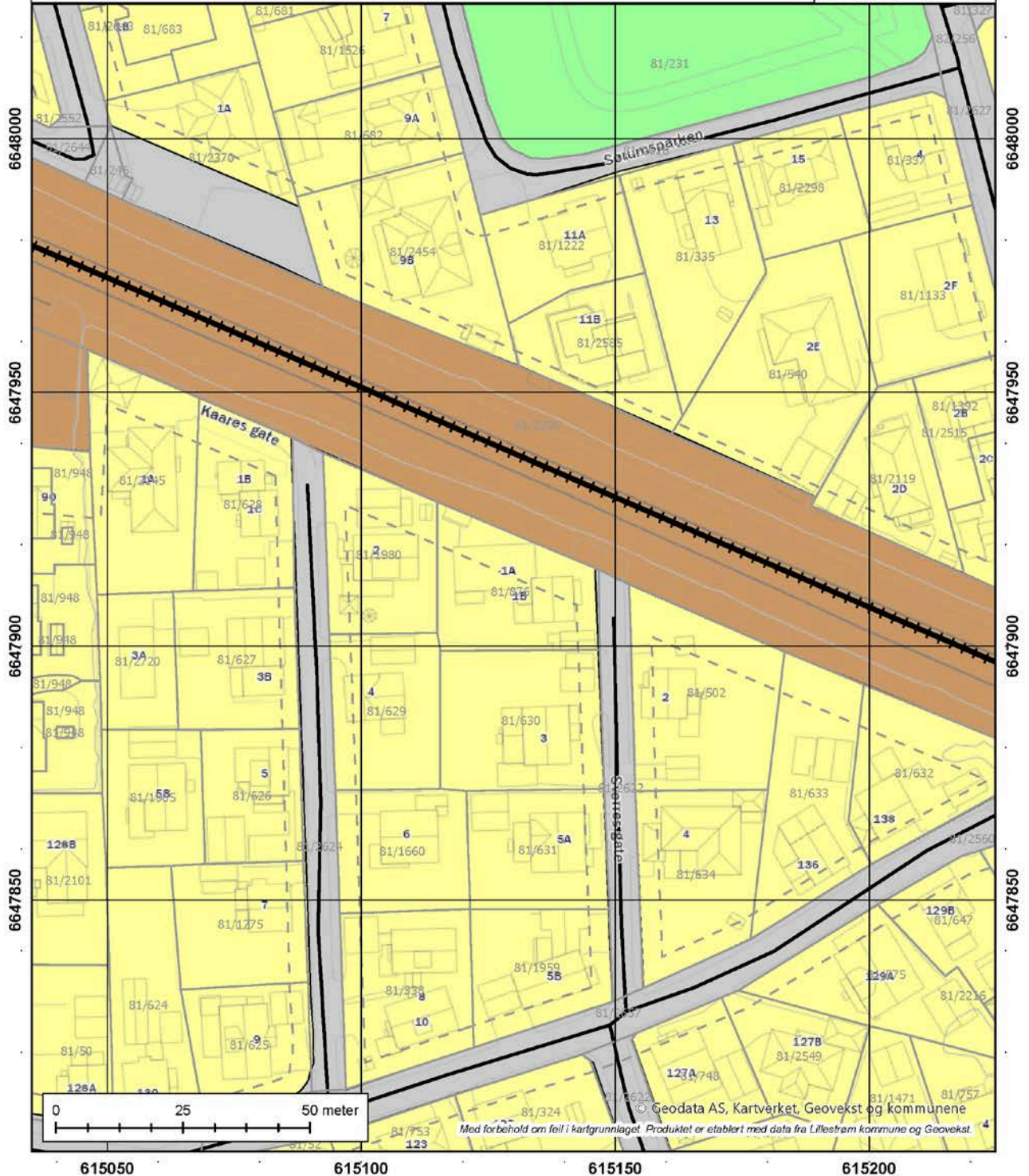
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89






Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 21.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene  
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Tegnforklaring:

-  Jernbane
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  Formålsgrænse
-  Gjeldende plan



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 21.04.2026

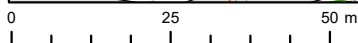
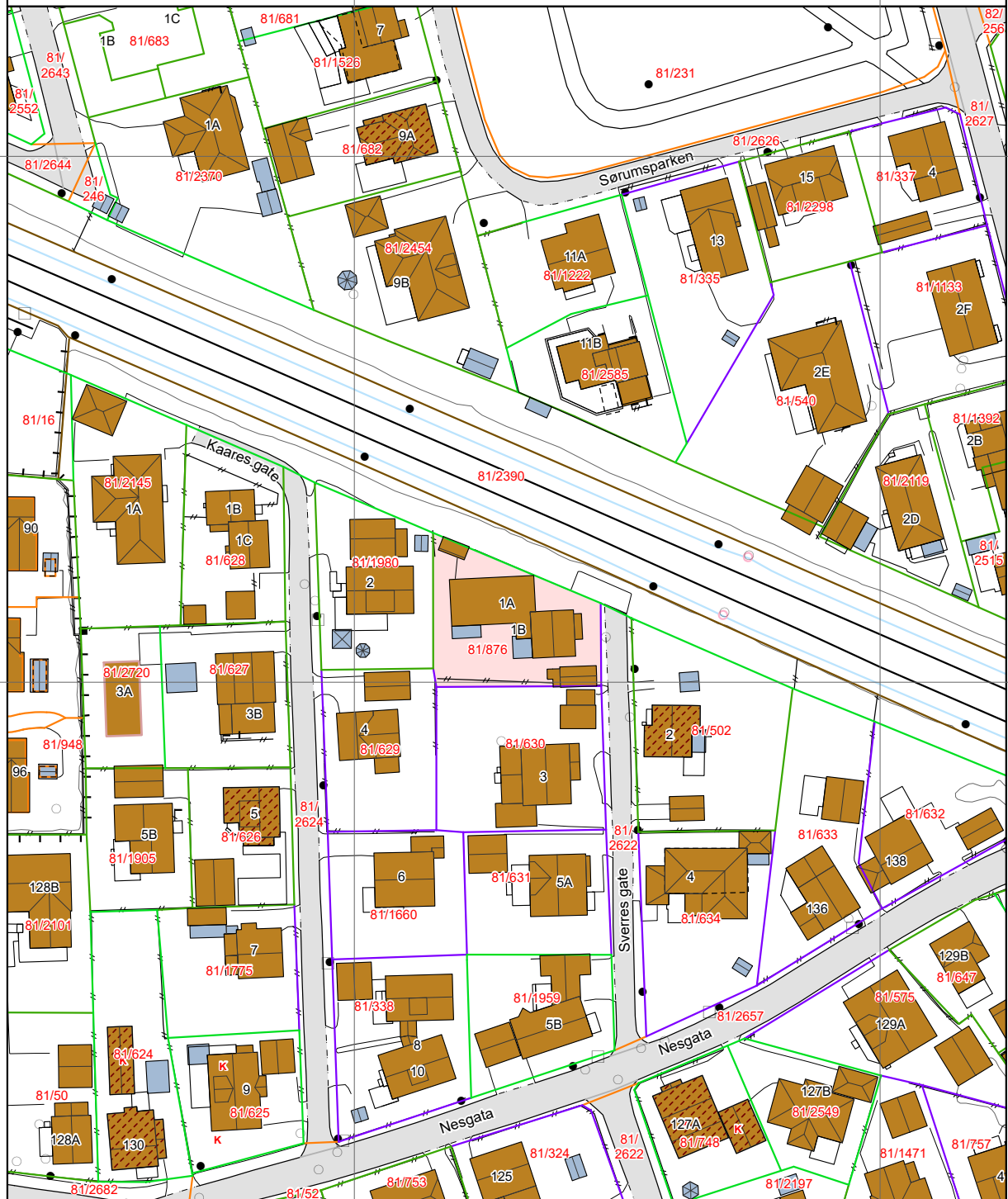
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.
















## 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









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernomsråde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernomsråde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpesurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

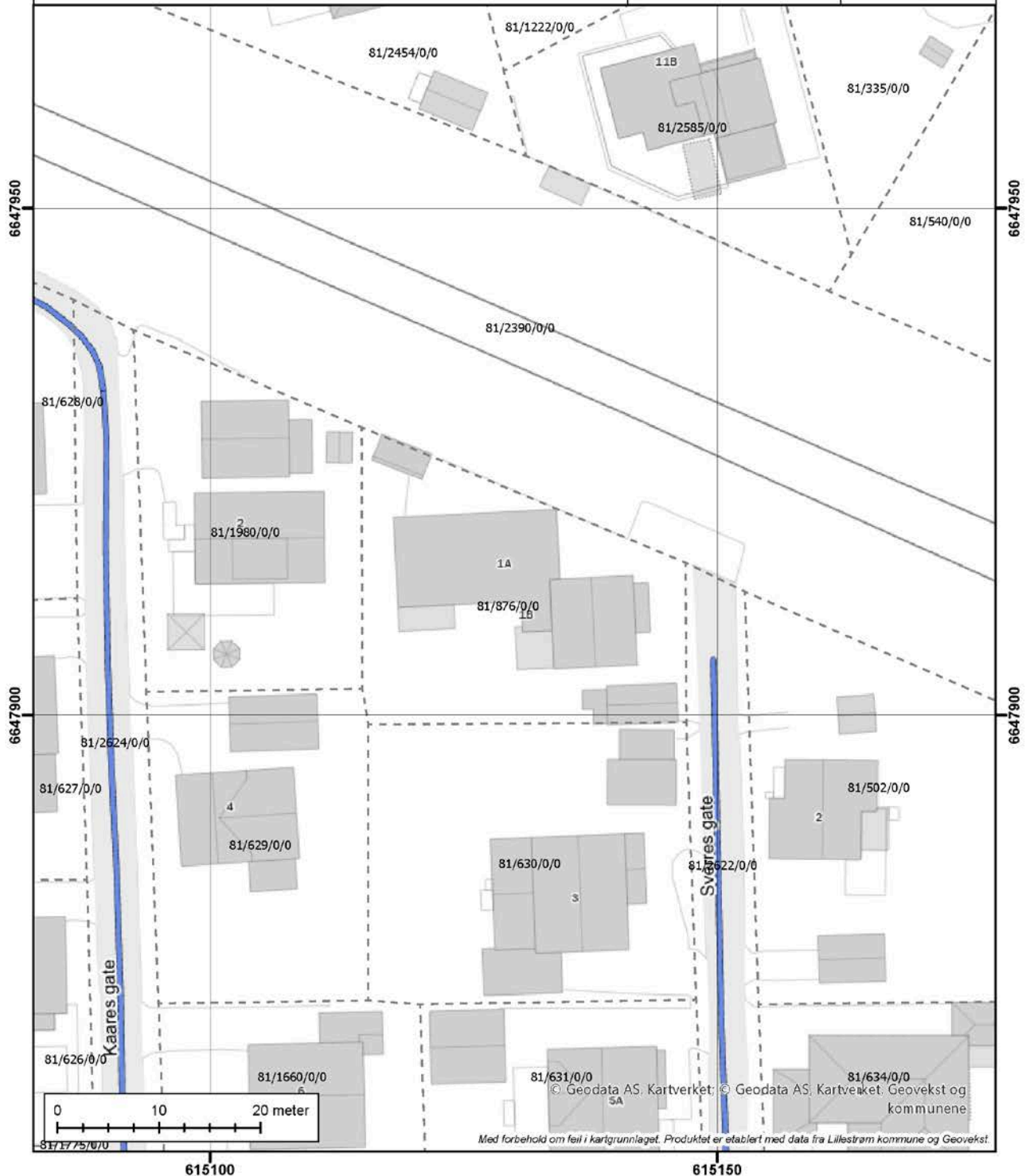
-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 21.04.2026

Kartet viser eiere av vegger.  
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre vegger.





DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT  
 KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. (02) 11 90 90 - TELEFAX (02) 11 60 08 - TELEKS 21480 ENV N  
 POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO 1

SKEDSMO KOMMUNE. REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
 REGULERINGSPLAN FOR NESAOMRÅDET VEST I LILLESTRØM

I hht. ny kommuneplan 2015-2026, vedtatt 10.06.2015, er reguleringskartet, med unntak av areal benevnt T2 regulert til «Trafikkområdeer – NSB», og reguleringsbestemmelsene §§1-28 og 30-36, opphevet.

§29 Lillestrøm Stasjon gjelder fortsatt.

§ 29.

**Lillestrøm stasjon**

Stasjonsområdet kan bebygges med bygninger og anlegg direkte i tilknytning til Norges Statsbaners virksomhet.

*Annen banegrunn – tekniske anlegg (Abt): Det skal etableres støyskjerm i høyde 2,5 m over spor innenfor Abt1 på nordsiden av spor 12 fra km 21,250 - 22,640.*

*Det skal etableres støyskjerm i høyde 2.5 m over spor innenfor Abt5 på sørsiden av spor 13 fra km 21,250 – 21,450 og km 21,740 – 22,300.*

*Det skal etableres støyskjerm innenfor Abt2 langs sport 13 fra km 22.0 til enden av P.A. Munchs gate.*

*Terrenginngrep for jernbaneanlegg skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealer skal tilsås/beplantes og ferdigstilles samtidig med jernbaneanlegget.*

*Ved funn av mulige kulturminner i byggefasen skal den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven følges.*



Stadfestet den 2.12. 1988

Etter fullmakt

*Jan Gunnar Lund*

**Tilknytning til vann og avløp**

Produsert: 21.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	876	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Sverres gate 1A								

**Opplysning om tilknytning til vann**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

**Opplysning om tilknytning til avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

**Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold**

Ingen

---

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

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

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

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

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

---

**Eiendomsskatt**

Produsert: 21.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	876	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Sverres gate 1B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	0.00

---

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

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for innværende 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.

---

**Reguleringsplaner under arbeid**

Produsert: 21.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	876	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Sverres gate 1B								

Det er for tiden ingen reguleringsaker 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.

---



## Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	876	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sverres gate 1A, 2004 LILLESTRØM								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77253337	1945	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	185

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

<b>Kommunenr.</b>	3205	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	876	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sverres gate 1A, 2004 LILLESTRØM								

### 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	20 595,89 kr
Feiing	1 112,04 kr
Renovasjon	8 434,92 kr
Vann	14 644,30 kr
<b>Sum</b>	<b>44 787,15 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 240 liter	25%	1 stk	7507.50	1/1	0 %	7 507,50 kr	2 502,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	2 stk	625.00	1/1	0 %	1 250,00 kr	416,68 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	92.5 m <sup>3</sup>	39.59	1/1	0 %	3 661,85 kr	3 661,85 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	92.5 m <sup>3</sup>	57.10	1/1	0 %	5 281,75 kr	5 281,75 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-120 m <sup>3</sup>	39.59	1/1	0 %	-4 750,50 kr	-4 750,50 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-120 m <sup>3</sup>	57.10	1/1	0 %	-6 852,00 kr	-6 852,00 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	2 stk	1183.00	1/1	0 %	2 366,01 kr	788,67 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	2 stk	1665.00	1/1	0 %	3 330,01 kr	1 109,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	182 m <sup>3</sup>	43.69	1/1	0 %	7 951,31 kr	2 650,43 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	182 m <sup>3</sup>	75.21	1/1	0 %	13 688,22 kr	4 562,74 kr
Målt forbruk vann	15%	92.5 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	3 368,90 kr	3 368,90 kr
Målt forbruk avløp	15%	92.5 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	4 859,21 kr	4 859,21 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-120 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	-4 370,46 kr	-4 370,46 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-120 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	-6 303,84 kr	-6 303,84 kr
					<b>Sum</b>	<b>30 987,96 kr</b>	<b>6 925,91 kr</b>

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 UTLIVERING 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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-81/876, Sverres gate 1A, 2004 LILLESTRØM



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	13.04.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

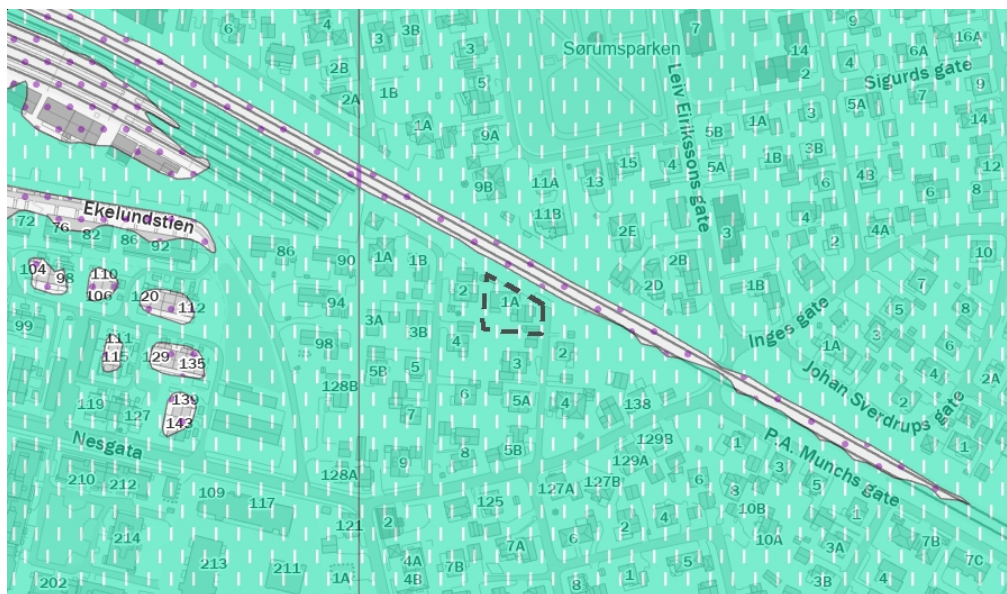
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.4 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.94 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.37 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	12.4 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	17.1 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Flomfresoner

Sist sjekket:	13.04.2026		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja	
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år      10-20 år



### Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

### Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

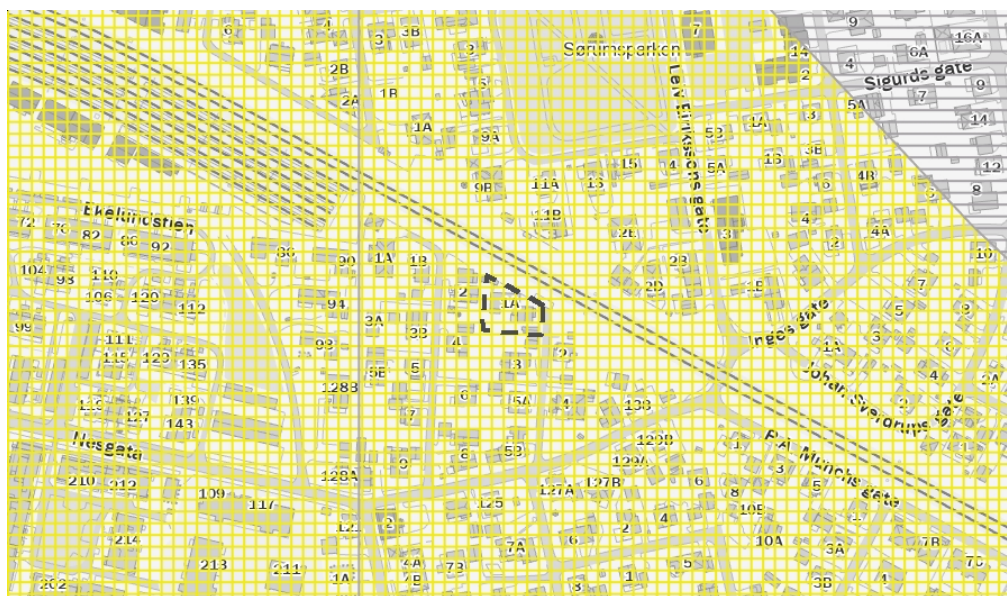
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



## Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1.000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

## DOK-analyse for eiendom 3205-81/876

Dato for analyse	21.04.2026 kl.11:27	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	23	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	98	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 utlignelige

'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 dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

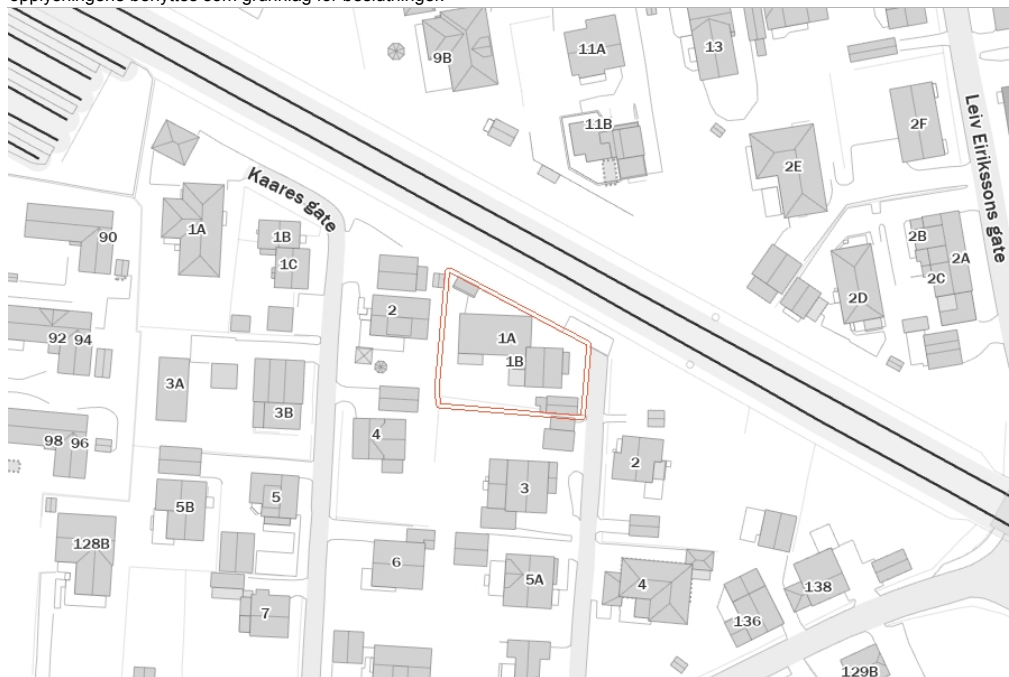
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	20.04.2026	21.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.04.2026	21.04.2026
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		17.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	20.04.2026	20.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		16.04.2026
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	19.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
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: Prioriterte vekstområder 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
Samfunnsikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnsikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	13.04.2026

## Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	20.04.2026	20.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	21.04.2026	13.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	13.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2026	13.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		13.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

## Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		17.04.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		13.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		13.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	10.04.2026	13.04.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Grunnvannsbørehull	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	21.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	15.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		17.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		13.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		16.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		16.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		13.04.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	16.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	16.04.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	16.03.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026

### Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	20.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	20.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

### Ikke sjekkede datasett

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

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	20.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	21.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	21.04.2026



### 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 Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

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

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

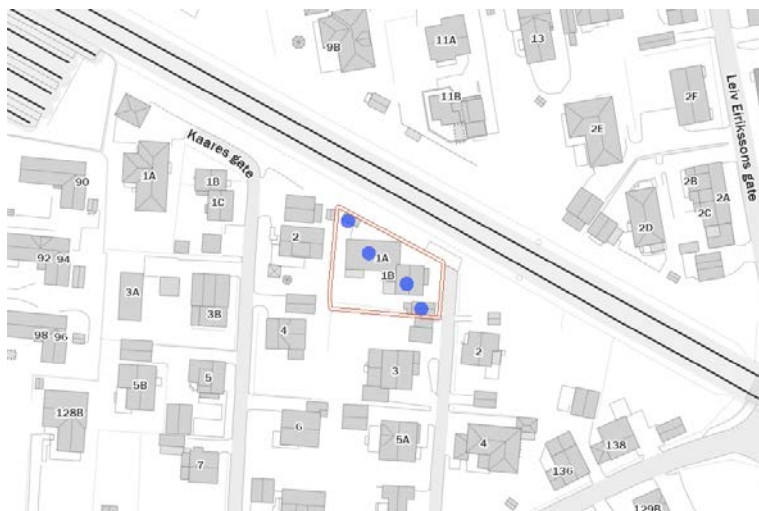
...

### Punkter

ID	ADRESSE
92117900	Sverres gate 1A
92117900	Sverres gate 1B

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	21.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	21.04.2026



### 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, næværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

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

...

### Punkter

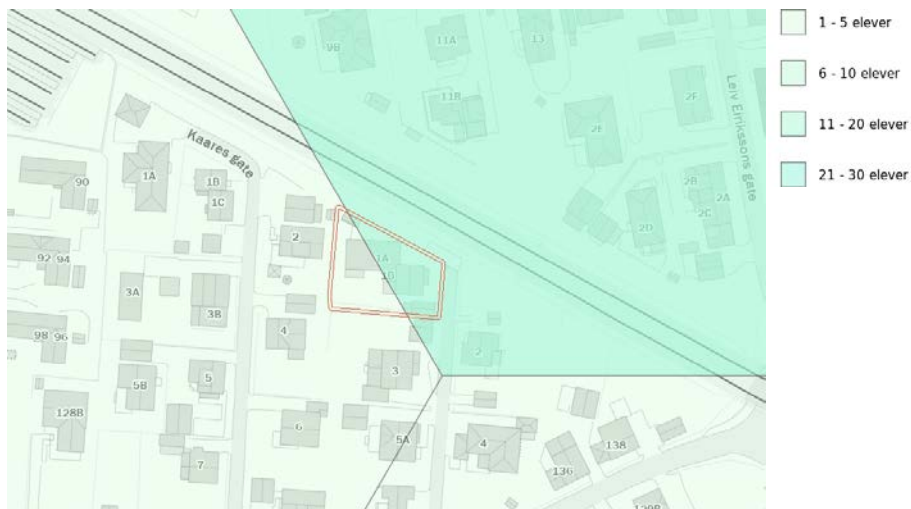
TYPE	NR
Tomannsbolig, vertikaldelt	19356140
Garasjeuthus annekst til bolig	19356159
Garasjeuthus annekst til bolig	19356167

**Punkter**

Tomannsbolig, vertikaldelt	150945216
----------------------------	-----------

## Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	24.02.2026



### 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	SISTEREGISTRERING SAR	AKTIVITET
-	-	10	2016	ballspill, lekeplass, møteplass, skateboard, sykling
-	-	18	2018	-
-	-	5	2018	-
mørkt, søppel, utrygg, vil Endre	-	5	2016	-
-	-	24	2017	-

Flater

### Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	17.04.2026



#### Beskrivelse

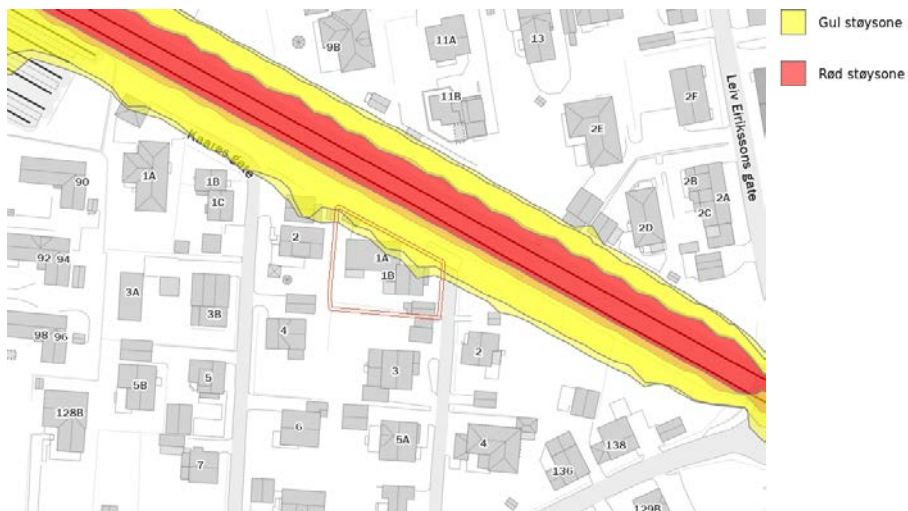
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune. Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

### Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



#### Beskrivelse

Datasettet inneholdt støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ( $L_{den} > 68$  dB) og gul ( $L_{den} > 58$  dB) støysone.

...

#### Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Yellow zone	2

**Geologi: Løsmasser**

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026


**Beskrivelse**

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

...

**Flater**

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

## Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



### 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 relikv 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](http://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

<b>BELIGGENHET</b>
Areal under marin grense

## Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



### 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 løsmasstyper.

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 løsmasstypene 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 løsmasstyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynt svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifisering 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](http://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
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



### Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

#### Flater

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

## Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



### 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyd 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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	17.04.2026


**Beskrivelse**

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen

Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	01.04.2026



### Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygg og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

...

### Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

## Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	20.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	21.04.2026



### Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

**Flater**

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	18.04.2026



### 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

## Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	18.04.2026



### Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfyllt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

### Flater

NAVN	ANTALL_OB SERVASJON ER	LISTESTATU S	FORSTEFUN NDATO	SISTEFUNND ATO	AKTIVITET	ANSVARSA R T	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	05/01/2013	05/01/2013	Næringssøken de	nei	nei

Flater

## Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	06.03.2026



### Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 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://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunntartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunntartet.pdf>

...

### Flater

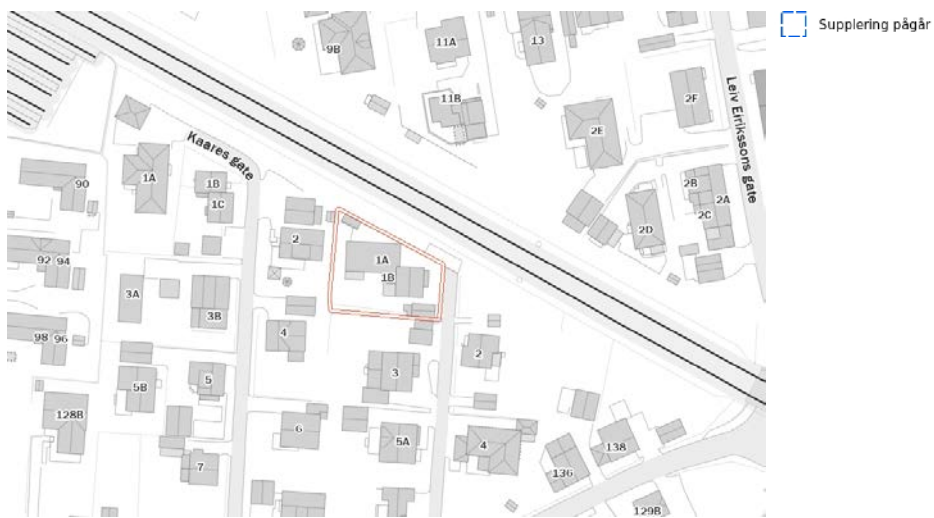
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKH OVEDKLASSE	AREALBRUKU NDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKI LDE
31.00000000	54.00000000	46.00000000	Boligbebyggelse	FrittliggSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	2.00000000	98.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	35.00000000	65.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk

**Flater**

0.00000000	45.00000000	55.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5
------------	-------------	-------------	------------------	------------------	--------	-----

**Natur: Verneplan for vassdrag**

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	18.04.2026


**Beskrivelse**

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

...

**Flater**

PLAN
-

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	17.04.2026



### Beskrivelse

#### Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

##### § 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

##### § 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

##### § 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

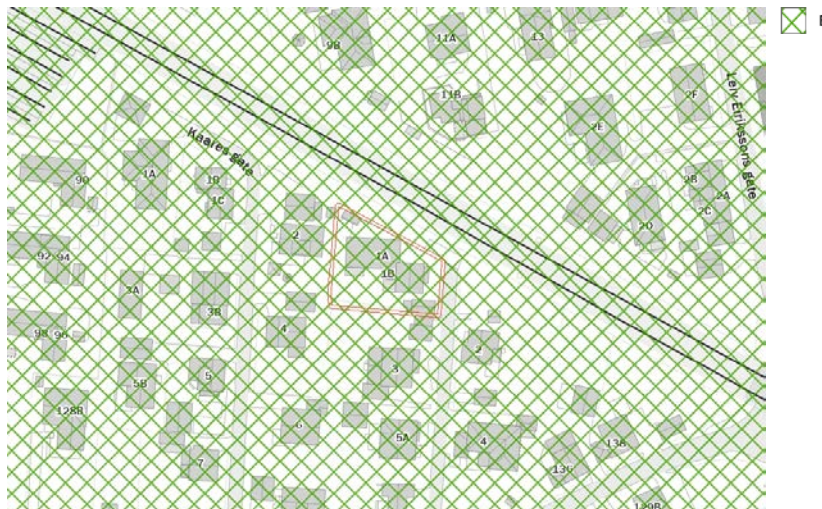
#### BESKRIVELSE

Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder



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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	17.04.2026


**Beskrivelse**

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMAHUS	K_SMAHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTETING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

**Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data**

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	17.04.2026


**Beskrivelse**

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT

09/08/2021

**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)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	17.04.2026



**Beskrivelse**

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

...

KATEGORI
indre

### Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



### Beskrivelse

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

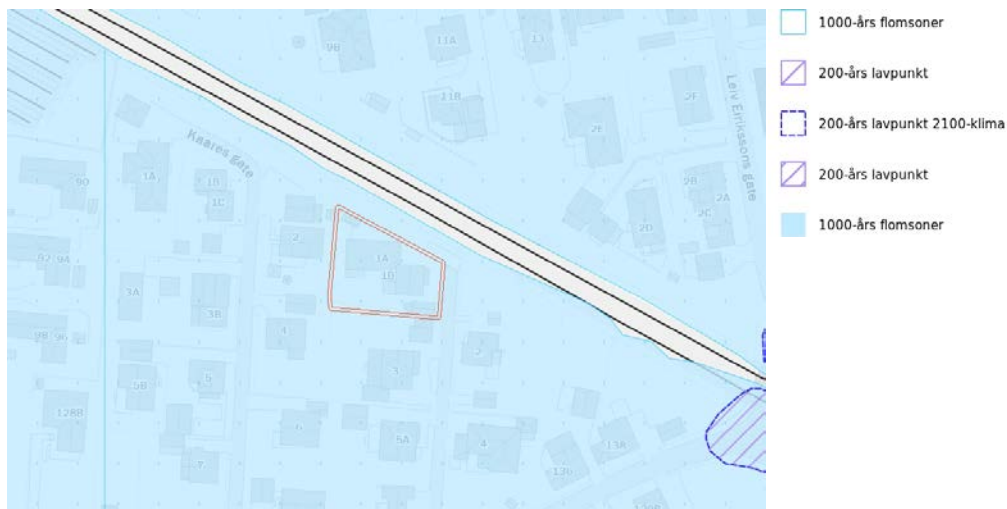
...

### Flater

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

### Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	19.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	13.04.2026



### Beskrivelse

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

...

### Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..... Enebolig som tilbygg til bestående bohus Sverresgt. 1  
..... Adr.: .....

gnr. 81 ..... bnr. 876 ..... i Skedsmo

Eier: Jan Sv. Holsten ..... Adr.: Sverresgt. 1, Lillestrøm  
.....

Anmerkninger: Huset er ikke pusset utvendig.  
Planeringsarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes  
innen .....<sup>1</sup>..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 4/3.... 1969

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjef

.....  
.....

Bygningssjef

R. Michelet

.....  
.....  
.....

Bygningskontrollør

A. Alexandersen

U V

# BYGGEMELDING

og

## TILSYNSRAPPORTER

På *teknologisk som tilleggssjett til bestående hus*

Byggherre *Fan Sr. Holsten*

Anmelder

Ansvarshavende

Innlevert *14/8.67.* Aprobert *12/9.67*

Sendt brannv. Godkjent

Sendt helser. Godkjent

Gateopparbeidelse

Påbegynt *24/10.67* Innflytn.attest *4/3.69*

Ferdig insp. Kan ferdiggatt.

Mangler rettet Kan henlegges

Bemerkninger

J.nr. *2013/67* G.nr. *81* B.nr. *876* Gate *Austrupst.* Tomt nr. *1* av Arkiv nr.

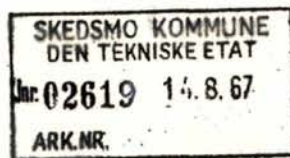
### BILAG:

1. *Byggeskjema.* 11.
2. *Sit. riss.* 12.
3. *Plan* 13.
4. *Snitt* 14.
5. *fasade* 15.
6. *- - -* 16.
7. *- - -* 17.
8. *Limpert nabovareel.* 18.
9. *Melding til fylket* 19.
10. 20.

*RP*

Skjema for søknad om byggetillatelse  
utarbeidet av  
Norsk Kommunalteknisk Forening  
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.  
Ny revidert utgave jan. 1966.



## Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til BYGNINGSRADET i SKEDSMO

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. \_\_\_\_\_  
SVERRESGT. gate nr. 1

Bygningens art: <sup>1)</sup> Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: \_\_\_\_\_

Arbeidets art: <sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider \_\_\_\_\_

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: <sup>2)</sup> ca. kr. 70.000.-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....	<u>719.3</u>	m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....	<u>72</u>	m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<u>98.7</u>	m <sup>2</sup>
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .	<u>170.7</u>	m <sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Strek under det som passer.

<sup>2)</sup> Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

<sup>3)</sup> Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

23/12/67

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

SITUASJONSRISS,  
PLANTEGNING,  
SNITT, SNITT W30  
FASADER 1859

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering:  
(Jfr. også forskr. kap. 2-4, og 43 § 1)

LEIRE

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Se SITUASJONSRISS MED ANMERKNINGER

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.<sup>4)</sup>  
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Se VEDLEGG

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).  
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

SVERRESGT., 11.5 M

<sup>4)</sup> Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

- Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:  
0.5 M (SE SNITTEGNING)
- Forskr. kap. 48 § 2.  
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:  
FLATT TAK (SE SNITTEGNING) AV TRE
- Lovens § 70.  
(Jfr. forskr. kap. 19, 47  
og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
4 M
- Forskr. kap. 9 § 2 og  
43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:  
PLAST
- Forskr. kap. 9 - 19. Vegger:  
LETTBETONG
- Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:  
FLATT TAK MED PAPP
- Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
- Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
- Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
- Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:  
1 RØRPIPE (LECA EL. LIGN.)

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

2.4 M

ENTRE 6.7 M<sup>2</sup> 0.3 M<sup>2</sup>

STUE

32.2 M<sup>2</sup> 5.9 M<sup>2</sup>

SOVEROM

10.8 " 1.3 M<sup>2</sup>

— " —

8.5 " 1.3 "

— " —

7.6 " 1.3 "

KJØKKEN

8.4 " 1.3 "

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

4.8 " 0.3 "

BØD, VINDFANG

Lovens § 75.

Priveter – WC:

BAD MED WC

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

VASKEROM, BØD FOR VINTERFORSYNING AV MATVARER OG  
BRENSSEL, FOREFINNES OG BENYTTES I DET GAMLE HUSET (BESTÅENDE)

HÅDER ANSØRNINGEN BLIR HURTIG BEHANDLET, DA VI ER  
HUSLØSE P. G. A. FLOMMEN.

LILLESTRØM

den

10/8

1967

anmelder

bygger

Jon Sv. Holten

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: SVERRESGT. 1, LILLESTRØM.

ansvarshavende

Adresse: \_\_\_\_\_



REK.

GJENPART AV NABOVARSEL  
SOM VEDLEGGES BYGGEMELDINGEN

LILLESTRÖM... den 8. august 1967

Avsender:

JAN SV. HOLSTEN  
SVERRESGT. 1, LILLESTRÖM

SKEDSMO BYGNINGSRÅD	
Bilag nr. 8	til
Sak nr. 483	1967

TIL SKEDSMO BYGNINGSVESEN  
Torget 5,  
Lilleström.

Følgende nabovarsel er i rekomanisert  
brev sendt nedennevnte naboer og  
gjenboere.

Arbeidssted: gate- parsell nr. gnr. b.nr. : Arbeidets art:  
SVERRESGT. 1, 81, 876 : TILBYGG

I henhold til § 94, pkt. 3 i bygningsloven varsles De herved om at  
undertegnede dags dato har innlevert byggemelding til Skedsmo  
Bygningsråd på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees ved hen-  
vendelse til Bygningsvesenet i Skedsmo.  
Eventuelle bemerkninger må innsendes innen 14 dager til Skedsmo  
Bygningsvesen, Torget 5, Lilleström.

Jan Sv. Holsten  
Byggherre

Gnr.	Bnr.	Bruksnavn:	Navn og adresse:	Postkontorets rek.nr.
			ARILD GULDAHL, SVERRESGT. 3	Arild Guldhall
			BUSKERUD, KAARESGT. 4	Ljørdals Buskerud
			DISTRIKTSJEFEN, N. S. B. OSLO Ø.	

Det attesteres at det d.d. er innlevert rekomaniserte brev til oven-  
nevnte adressater.

.....  
Posttjenestemannens sign.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. \_\_\_\_\_ til  
 Sak nr. 483 1967

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

den 24. august 1967

J.nr. 2619/67

Sak eller byggemelding for: Fam Sv. Holsten

Byggested: Sverregh. 1 81/867.

Innlevert: 14/8.67. v/anmelder: .....

Arbeidets art: Reuebely som tillegg til bestående lys

Oversendes oppmålingssjefen for viderekspedisjon til regulerings-  
sjefen til uttalelse.

Returneres med følgende bemerkninger:

SKEDSMO KOMMUNE  
 for bygningssjefen  
*T. Kruen*

*Grønn til snuplass bør forlanges  
 avgitt*

*Utbygningen av fonten  
 bli 23 1/2% mot tiller 15%.  
 Disp. anbefales.*



*5-9.67  
 [Signature]*

SITUASJONSRISS

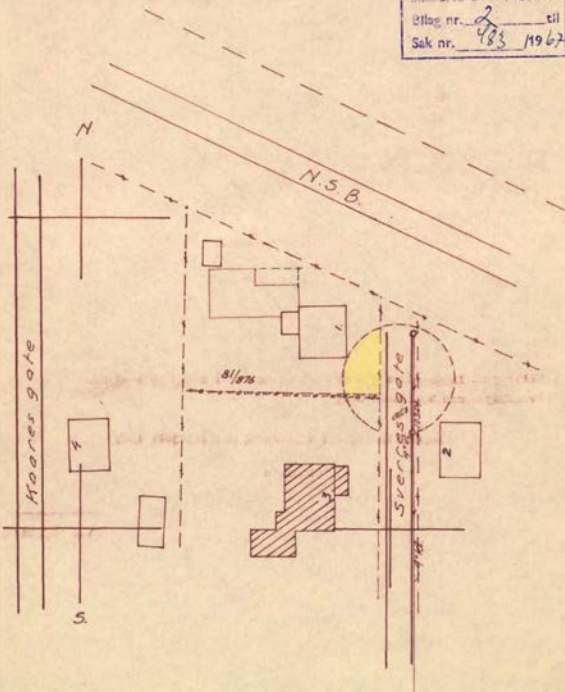
Over

G.nr. 81 B.nr. 876 Parsell av b.nr. \_\_\_\_\_ Kartblad M 14 3 M.nr. 61

Sverres gate 1 Areal 719,3 m<sup>2</sup> L.nr. 259/67

Opptatt av Skedsmo oppmålingsvesen 29/6 1967 ved T. U.

Mål: 1/500



RETLEDNING

Byggesøknaden må utformes på grunnlag av dette kart, samt nedenstående opplysninger og bestemmelser:

Byggesøknaden skal innleveres i bygningvesenet sammen med 3 kopier av situasjonskartet. Naboene må varsles på forhånd.

Byggesøknaden med utbygg og planlagt terrengforandring av tomten, må inntegnes, og alle nødvendige mål påskrives. Nåværende og planlagt terrengbøye må også framgå av fassettegningene.

Før skriftlig tilatelse er gitt av bygningssjefen, må ikke noe byggearbeid igangsettes — heller ikke graving og sprengningsarbeid.

Etter at byggetillatelseskort er læst, skal husets beliggenhet og høyde påvises av oppmålingsvesenet etter forlangende av ansvarshavende.

Bygningen blir ikke sett ut på tomten før tømtegrensene er forsvart og varig merket. Oppsettning av gjerdet anmeldes særskilt til bygningssjefen.

Overkant sokkel foreslås lagt i høyde med cote \_\_\_\_\_ (Utfyller av anmelderen). Endelig sokkelhøyde bestemmes på stedet av bygningssjefen.

OPPMÅLINGSVESENETS PÅTEGNING:  
Refusjon for gategrunn foreligger ikke.

Oppmålingssjefen i Skedsmo, den 29. juni 1967.

INGENIØRVESENETS PÅTEGNING:  
Gateopparbeidelse/refusjon

K. Osterøy

Ekisterende septiktank kan benyttes inntil videre.  
Beranlegg skal anmeldes av rørlegger.

Skedsmo komm. ingeniørkontor, 10. juli 1967.

for Kommuneingeniøren,  
H. Breen  
S. Breen  
Avd.ingeniør.

Tilbygg må ligge minst 4 m fra nabogrense og i samme avstand fra Sverresgt. som bestående bolig.

Reguleringsjefen i Skedsmo, den 13. juli 1967.

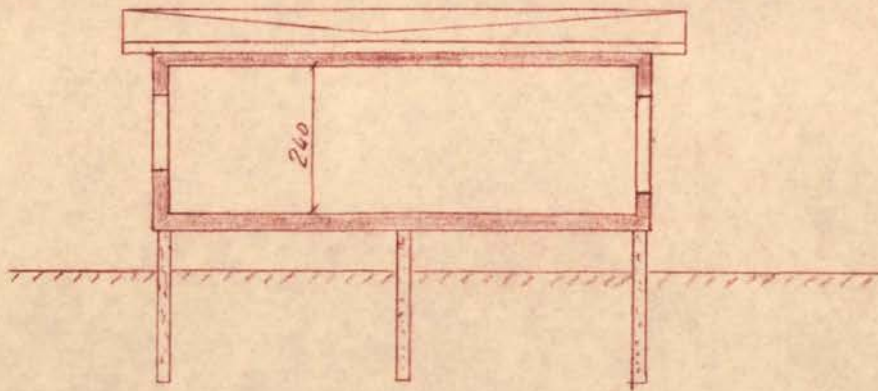
S. Bergeresen

Turid Pedersen.

BYGNINGSVESENETS PÅTEGNING: Minsteavstand til nabogrense \_\_\_\_\_

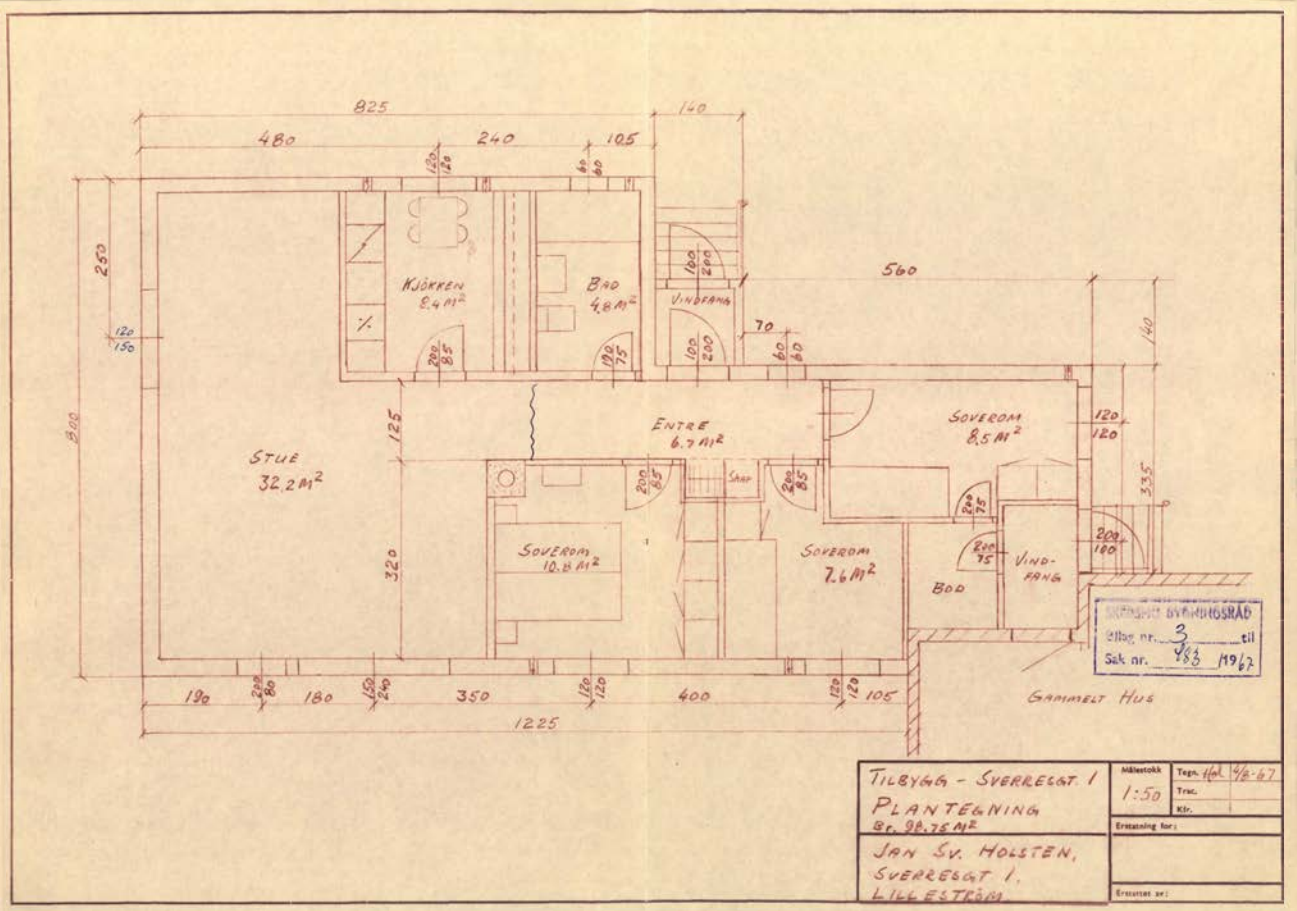
Overkant av sokkel må legges i høyde med cote \_\_\_\_\_

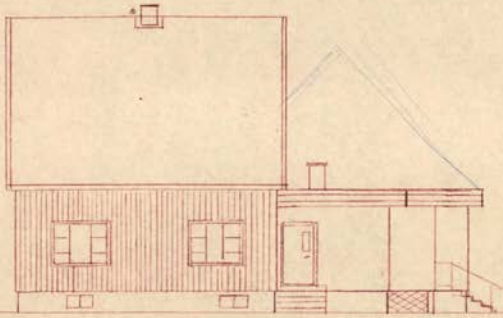
Denne påvisning er mottatt \_\_\_\_\_  
Ansvarshavende.



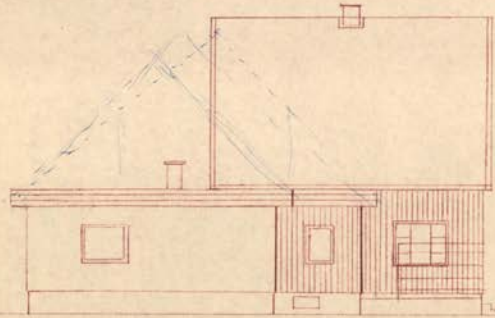
SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 4 till  
 Sak nr. 483 1967

TILBYGG-SVERRESGT 1 SNITT	1:100	Hol	10/8-67
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. 1, LILLESTRÖM			





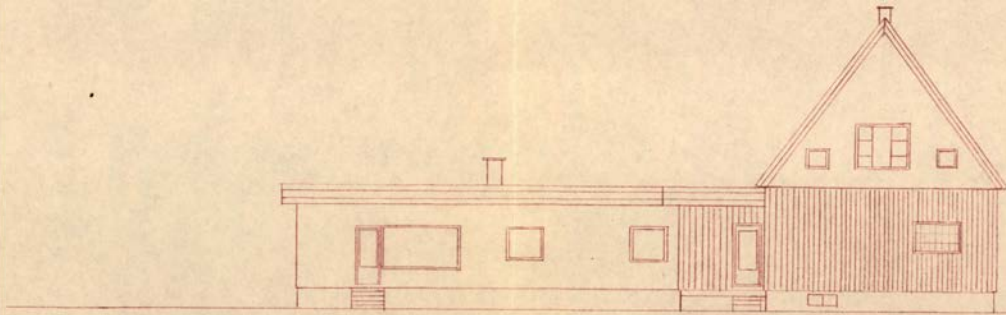
FASADE ÖST



FASADE VEST

BYGGNADSBYGGNINGSRÅD  
 Plan nr. 2 till  
 Sekt nr. 483 1962

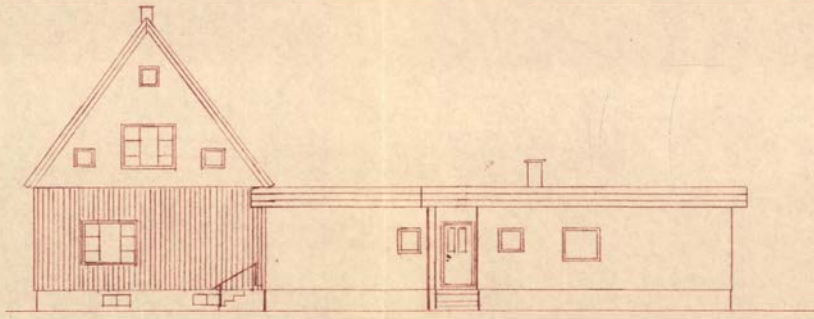
TILBYGGA - SVERRESGÅT 1 FASADER	Målestokk	Tagen 11/1 1962-67
	1:100	Tras.
JAN SV. HOLSTEN SVERRESGÅT 1 LILLESTRÖM.	Ersättning for:	
	Ersatt av:	



FASADE SYD

SKEDSMO BYGGENSAB  
 Bilag nr. 5 till  
 Sak nr. 483 11962

TILBYGG-SVERRESGT. I FASADER	Måstreck	Tag. 4/8-67
	1:100	Tec.
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. I, LILLESTRÖM.	Elevering för:	
	Elevering av:	



FASADE NORD

BYGGNADSBYGGNINGSRÅD  
Siftnr. nr. 6 till  
Sak nr. 185 1962

TILBYGG - SVERRESGT. I	Målestokk	Tegn-Hol 49-62
FASADER	1:100	Tegn.
JAN S. HOLSTEN, SVERRESGT. I, LILLESTRÖM.	Byggnadsbyrå	Kir.
	Erstattad av:	

Eier: Jan Sv. Holsten ..... Eiendommens navn: Sverresgt. 1 .....  
 G.nr.: 81 ..... B.nr.: 876 .....

MELDING TIL SKEDSMO VANNVERK FRA SKEDSMO BYGNINGSVESEN										
Bebygget flate br.m2	Ant. etg.	Bebodd flate m2	Artall leiligh.	Forretn. kontor br. m2	Ant.	Verksted br.m2	Sanitærutstyr ant. ant. div. bad W.C.		Tatt i bruk	Melding sendt Sign.
98	1	80	1				1	1	1/3-69	4/3-69 A. A.

Eventuell bemerkninger: .....  
 .....

Fra Fylkesforsyningsnemnda i AKERSEHUS

J.nr. 1924/67 Dato: 26/9-67  
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Herr Jan Sv. Holsten,  
 Sverresgt. 1, Lillestrøm.  
(Navn)  
(Postadresse)

0231  
(Forsyningnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 10/9-67

fått registrert følgende byggearbeid: (Løpnr.)

Byggeplassens adresse: Sverresgt. 1 L. strøen 81/876 Skedsmo  
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (kommune)  
 Byggets art: Boligbygg og gruppenr.: 1

Arbeidets art\*) { nybygg /tilbygg /påbygg  
 gjenreisning etter /naturskade /brann  
 Konstruksjon\*) { tre /betong /teglsten /lettbetong /betongstein  
 eller event. andre materialer: (blokker)  
(oppgi hva slag)

\*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger,  
 bl.a. til orientering for skatteinspektøren:

Grunnflate (dekkareal) ..... 98 m<sup>2</sup>  
 Antall etasjer ..... 1  
 Brutto golvflate til andre formål enn bolig ..... m<sup>2</sup>  
 Leieareal til beboelse ..... 80 m<sup>2</sup>  
 Antall leiligheter ..... 1  
 Antall rom i leiligheten ekskl. kjøkken ..... 4  
 Antall enkeltrom utenom leilighetene (hybler) .....  
 Finansiering av boligbygg:  
 Bygget aktes finansiert med lån fra  
 Husbanken = Landbruksbanken =

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med:						
		Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentralvarme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vannklosett
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter) ..								
1 " " kjøkken (min. 6 m <sup>2</sup> ) ..								
2 " " " ..								
3 " " " ..								
4 " " " ..	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	
5 " " " ..								
6 rom og fler pluss kjøkken ..								
Sum ..								

Skriv ikke i dette „vindu“!

A. Kristiansen  
(fylkesforsyningnemndas stempel og underskrift)

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningnemnda. Alle „vinduer“ fylles ut av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

J. nr. 2619/67

Sak nr. 483/67

Ansvarshavende:

Eier:

Ragnar Davidsen

Jan Sv. Holsten

Nordre Riis, Kjeller

Sverresgt. 1, Lilleström

# Byggetillatelseskort

for det på

G.nr. 81 B.nr. 867 Gate Sverresgt. Nr. 1

og under møte i Skedsmo Bygningsråd den 12/9.67 approberte byggearbeider

enebolig som tilbygg til bestående bohus

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dager forut å rekvirere besiktigelse:

**NB.** Før graving påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer)
2. Når drenering og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
3. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking)
4. Av all armering (før støping)
5. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning)
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak
7. Dytting av dører, vinduer (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
12. Før støping av badegulv
13. Før innmurte badekar oppsettes
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest)
16. Ferdigbesiktigelse

**NB.** Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.  
Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeide i lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningssjefen er skriftlig underrettet.

Skedsmo Bygningsråd, den 24. okt. 1967

SKEDSMO KOMMUNE  
Bygningsjefen



R. Michelet



Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..... Enebolig som tilbygg til bestående bohus Sverresgt. 1  
..... Adr. ....

gnr. 81 ..... bnr. 876 ..... i Skedsmo

Eier: Jan Sv. Holsten ..... Adr.: Sverresgt. 1, Lillestrøm

Anmerkninger: Huset er ikke pusset utvendig.  
Planeringsarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes  
innen .....<sup>1</sup>..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 4/3. 1969

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningskontroll

.....

Bygningssjef

R. Michelet

.....  
A. Alexandersen

Bygningskontrollør

A. Alexandersen

Lillestrøm, den 12. august 1969

AL/IR

Til Fylkesforsyningsnemnda i Akershus,  
H. Heyerdahlsgt. 1,  
Oslo.

Vedr. boligbygg for Jan Sv. Holsten,  
Sverresgt. 1, Lillestrøm.

På anmodning kan bekreftes at byggearbeidet over grunnmur, ble igangsatt i slutten av mars mnd. 1968. Kontroll av bindingsverk/takverk ble foretatt 17/4.68. Grunnmuren ble oppført høsten 1967.

SKEDSMO KOMMUNE

Bygn:

  
A. Lund

Bygningsinspektør

Skjemaet leveres i 1 eks.pl.

S Ö K N A D O M A N S V A R S R E T T

FOR BYGGEARBEIDER I SKEDSMO

Til Skedsmo Bygningsråd,  
Torget 5,  
Lilleström.

Herved meddeles at *Ragnar Davidem*.....

søker ansvarsrett for byggearbeide som skal utføres på:

G.nr...*81*... B.nr...*867*... Parsell av b.nr.....Bruksnavn.....

Gate og nummer: .....*Sverresgt. 1.*.....

LILLESTRÖM den *23/10* 1967

*Jou. Sv. Holsten*.....  
Byggherrens underskrift

Postadresse: *Sverresgt. 1, Lilleström* Tlf.....

Herved påtar jeg meg ledelsen av og tilsynet med ovennevnte byggearbeide og ansvaret for at dette blir utført fagmessig overensstemmende med approberte tegninger og med gjeldende bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter og byggeforskrifter og andre pålegg som måtte bli gitt av bygningsrådet eller bygningskontrollens tjenestemenn. Jeg påtar meg likeledes å gi alle påbudte varsler om inspeksjon og forøvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående den tekniske utførelsen av arbeidet.

*Skedsmo* den *23/10* 1967

*Ragnar Davidem*.....  
Ansvarssøkerens underskrift

Postadresse: *Nordre Piss, Guller* Tlf. *726428*.....

Skedsmo kommune,  
Oppmålingsvesenet,  
Torget 5, Lilleström.  
Telef. 71.12.20.

J.nr. ....

M.nr. .... 61 .....

ERKLÆRING  
Vedr. overdragelse av regulert offentlig veigrunn.  
O - 1/1966

Undertegnede eier og hjemmelshaver av eiendommen.....  
..... Sverres gate 1 ..... gnr. .... 81 ..... bnr. .... 867 .....

i Skedsmo forplikter seg og mulige senere eiere til, fra det tidspunkt  
Skedsmo kommune påbegynner veiopparbeidelsen og/eller overtar  
vedlikeholdet, å overdra til Skedsmo kommune den regulerte veigrunn  
~~xxxxxxxxxxx~~ til snuplass ca. 45 m<sup>2</sup>..... ~~xxxxxxx~~

..... til snuplass ca. 45 m<sup>2</sup>.....  
i overensstemmelse med godkjent reguleringsplan av ..... 1947 .....

og i samsvar med bygningslovens § 63,3 og § 67 med tilhørende  
vedtekter.  
Denne erklæring kan tinglyses på min/vår eiendom.....  
..... Sverres gate 1 ..... gnr. .... 81 ..... bnr. .... 867 ..... i  
Skedsmo og kan ikke avlyses uten Skedsmo bygningråds samtykke.  
Verdi ca. kr. 590,- .....

..... Lilleström den 24 / 10 1967  
*Kora Holsten*  
*Jou So. Holsten*  
Hjemmelshaver av gnr.      bnr.

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette doku-  
ment er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær.

Denne erklæring må være innsendt i tinglyst stand for begjæring  
om kart- og oppmålingsforretning kan godkjennes.

for oppmålingssjefen i Skedsmo, den      /      19

150,- bet. 10/10.67.  
~~1000,-~~

## Approbasjon

J. nr. 2619/67

Sak nr. 483/67

Ad. Byggeanmeldelse av 14/8.67 på enebolig som tilbygg til bestående hus.

Byggested Sverresgt. 1, gnr. 81, bnr. 867

Eier Jan Sv. Holsten

Anmelder

Byggemelding med vedlagte .....6..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges, samt følgende spesielle betingelser:

Utnyttelse av tomten blir ca. 20% mot tillatt 15 %. Dispensasjon meddeles.

Eksisterende septiktank kan benyttes inntil videre.  
✓ Røranlegget skal anmeldes av rørlegger.

Det må oppsettes dør mellom entre og stue, da det ikke skal være direkte adgang fra W.C. til stue.

Det forutsettes forskriftsmessig ventilasjon.  
Det flate taket må isoleres og ventileres omhyggelig med avtrekk i topp.

Det må være tilfredsstillende adgang til feiing som godkjennes av feiervesenet.

Underkant av gulv-bjelkelag forutsettes å ligge over kote 106,8 m. Grunnen til snuplass må avsæes til Skedsmo kommune.

Plasseringen av det innvendige taknedløp må anføres på plan over 1 etasje og sendes inn.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelseskort er løst.

Før byggetillatelseskort utstedes, må:

- ✓ 1. Ansvarshavende være godkjent.
- ✓ 2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- ✓ 3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
- 4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet, må foreligge. Gateopparbeidelsen må være utført i henhold til gjeldende kommunale forskrifter.
- 5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
- 6. Eventuell konsesjon på tomten foreligge.
- ✓ 7. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.

**Videre bemerkes:**

- 8. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger utføres i henhold til gjeldende kommunale forskrifter.
- 9. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 ekspl.
- 10. Fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
- 11. Bygningsrådets godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler oven.

Skedsmo Bygningsråd, den 12. sept. 1967

SKEDSMO KOMMUNE  
Bygningssjefen



R. Michelet

SITUASJONSRISS

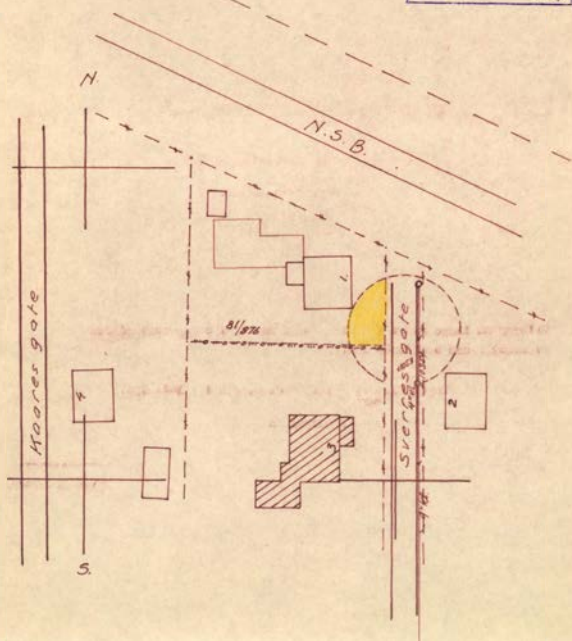
Over

G.nr. 81 B.nr. 876 Parsell av b.nr. \_\_\_\_\_ Kartblad M 14/4 M.nr. 61

Sverres gate 1 Areal 719,3 m<sup>2</sup> L.nr. 259/67

Opptatt av Skedsmo oppmålingsvesen 296 1967 ved T. U.

Mål: 1/500.



RETTLING

Byggesøknaden må utformes på grunnlag av dette kart, samt nedenstående opplysninger og bestemmelser:

Byggesøknaden skal innleveres i bygningsvesenet sammen med 3 kopier av situasjonskartet. Naboene må varsles på forhånd.

Bebyggelsen med utbygg og planlagt terrengforandring av tomten, må inntegnes, og alle nødvendige mål påskrives. Nåværende og planlagt terrenghøyde må også framgå av fasedtegningen.

For skriftlig tillatelse er gitt av bygningsjefen, må ikke noe byggearbeid igangsettes — heller ikke graving- og sprengningsarbeid.

Etter at byggetillateleskort er løst, skal husets beliggenhet og høyde påvises av oppmålingsvesenet etter forlangende av ansvarshavende.

Bygningen blir ikke satt ut på tomten for tomtegrensene er forvarlig og varig merket. Oppmetting av egede anmeldes særskilt til bygningsrådet.

Overkant sokkel foretåkes lagt i høyde med cote \_\_\_\_\_ (Utfylles av anmelderen.) Endelig sokkelhøyde bestemmes på stedet av bygningskontrollen.

OPPMÅLINGSVESENETS PATEGNING:

Refusjon for gategrunn foreligger ikke.

Oppmålingsjefen i Skedsmo, den 29. juni 1967.

INGENIØRVESENETS PATEGNING:

Gesteopparbeidelse/refusjon

K. Østerøy

Ekisterende septiktank kan benyttes inntil videre.  
Rensnlegg skal anmeldes av rørlegger.

Skedsmo komm. Ingeniørkontor, 10. juli 1967.

for Kommuneingeniøren.  
H. Bren  
H. Bren  
Avd.ingeniør.

Tilbygg må ligge minst 4 m fra nabogrense og i samme avstand fra Sverresgt. som bestående bolig.

Reguleringsjefen i Skedsmo, den 13. juli 1967.

S. Bergeresen

Turid Pedersen.

BYGNINGSVESENETS PATEGNING: Minsteavstand til nabogrense \_\_\_\_\_

Overkant av sokkel må legges i høyde med cote \_\_\_\_\_

Denne påvisning er motatt \_\_\_\_\_

Ansvarshavende.

S. mest. R. M.



✓

Sverresgt. 1

vedtatt av

Norske Kommunale  
Ingeniørveseneres Forening(Eftertrykk forbudt)  
(Norsk mønster nr. 5824)

J.nr. ....

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,  
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygnings sjefens kontor.

Til

Bygningsrådet *Lillestrøm*

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ....

*Sverresgt 1.* gate nr. .... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:<sup>1)</sup> Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:<sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider *av veranda til rammeklasset*

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m<sup>2</sup>Eldre begyggelse areal ..... m<sup>2</sup>Areal av nybygg ..... m<sup>2</sup>Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft<sup>3)</sup> ..... m<sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Stryk under det som passer.

<sup>2)</sup> Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

<sup>3)</sup> Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:  
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:  
(Se dept. forskrifter kap. 22)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:  
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Lilleström den 18-10 1958

Sverre Halstun  
anmelder. byggherre.

Adresse: Sverresgt 1. Adresse:

Dr. Halstun  
ansvarshavende.

Adresse: Sverresgt 1.

Sverresgt. 1, ombygging.

Behandlet i möte av Lilleström Byggningsråd den 23. oktober 1958, sak nr. 188/58.

Fødtak:

Byggeanmeldelse av 18/10-58 på ominnredning av veranda til vindfang, bad og w.c. i bohus Sverresgt. 1 godkjennes med følgende forbedhold og bemerkninger:

Bad-w.c.rom må ha tilstrekkelig ventilasjon med frisklufttilførsel og avtrekk over tak.

Vegger og tak bør gis høyverdig isolasjon, og rommet må kunne tilføres noe varme, for å unngå frostskafer.

Byggetillatelseskort må løses før arbeidet settes igang.

Situasjonsplan som viser målsatt plasering av kommene må sendes inn.

Lilleström, den 24. oktober 1958.

Byggningsjefen

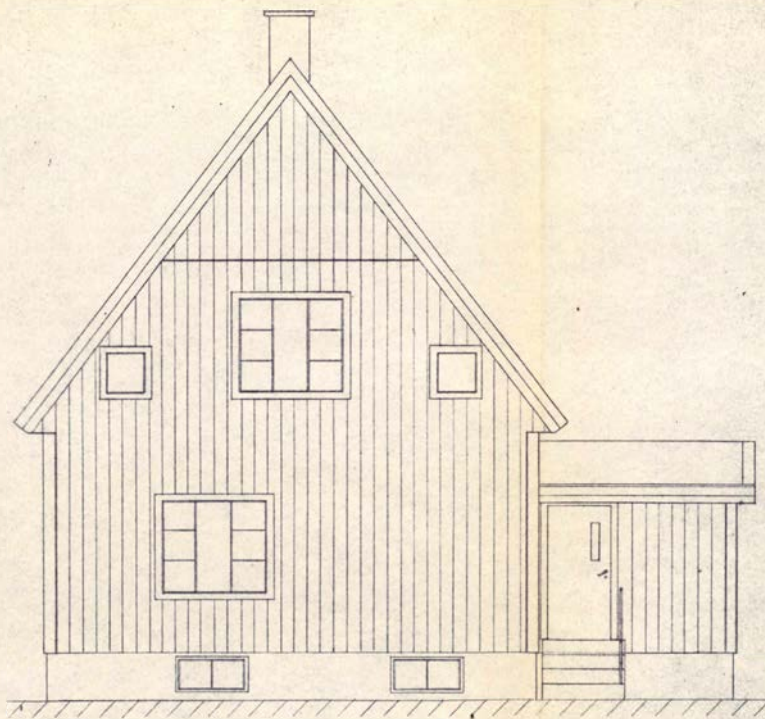
Lilleström

R. Michelet.

Anmeldelsesgebyr kr. 2.- 29/11-58  
Kontrollgebyr kr. 5.- 5/11-58

Tilsammen kr 7,00 betalt forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

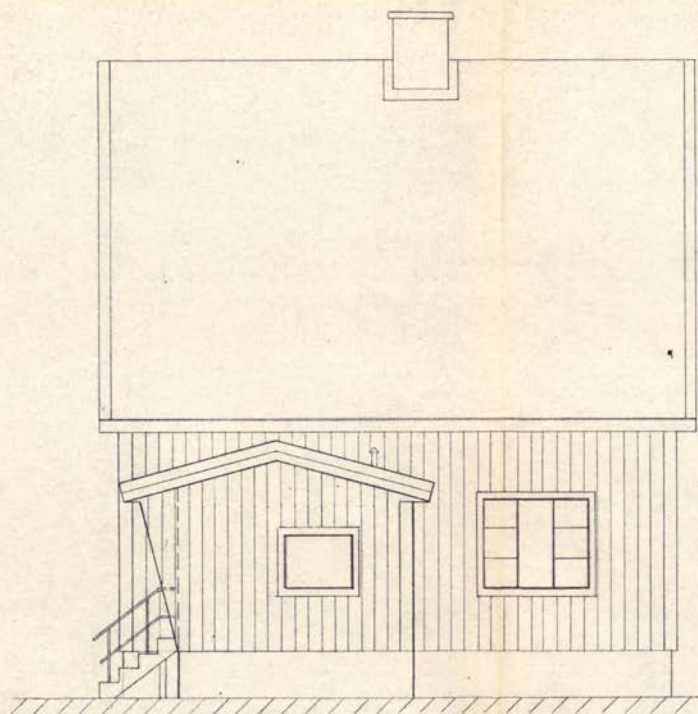
Lilleström Byggningsraad den



Fasade mot nord. Tilbygg for W.G og dusj.

Sverre Holsten,

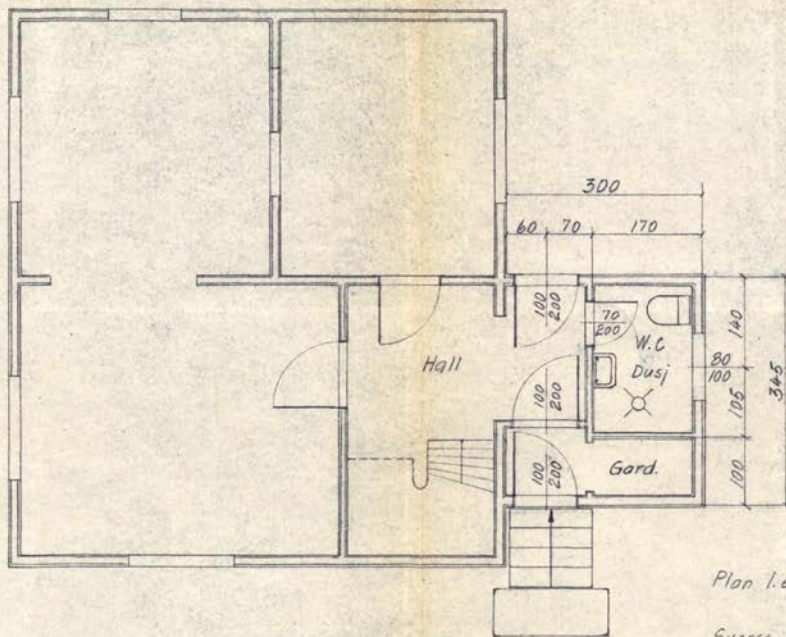
Sverresgt. 1 Lilleström.



Fasade mot vest. Tilbygg for W.C og dusj.

Sverre Holsten,

Sverresgt. 1, Lillestrøm.



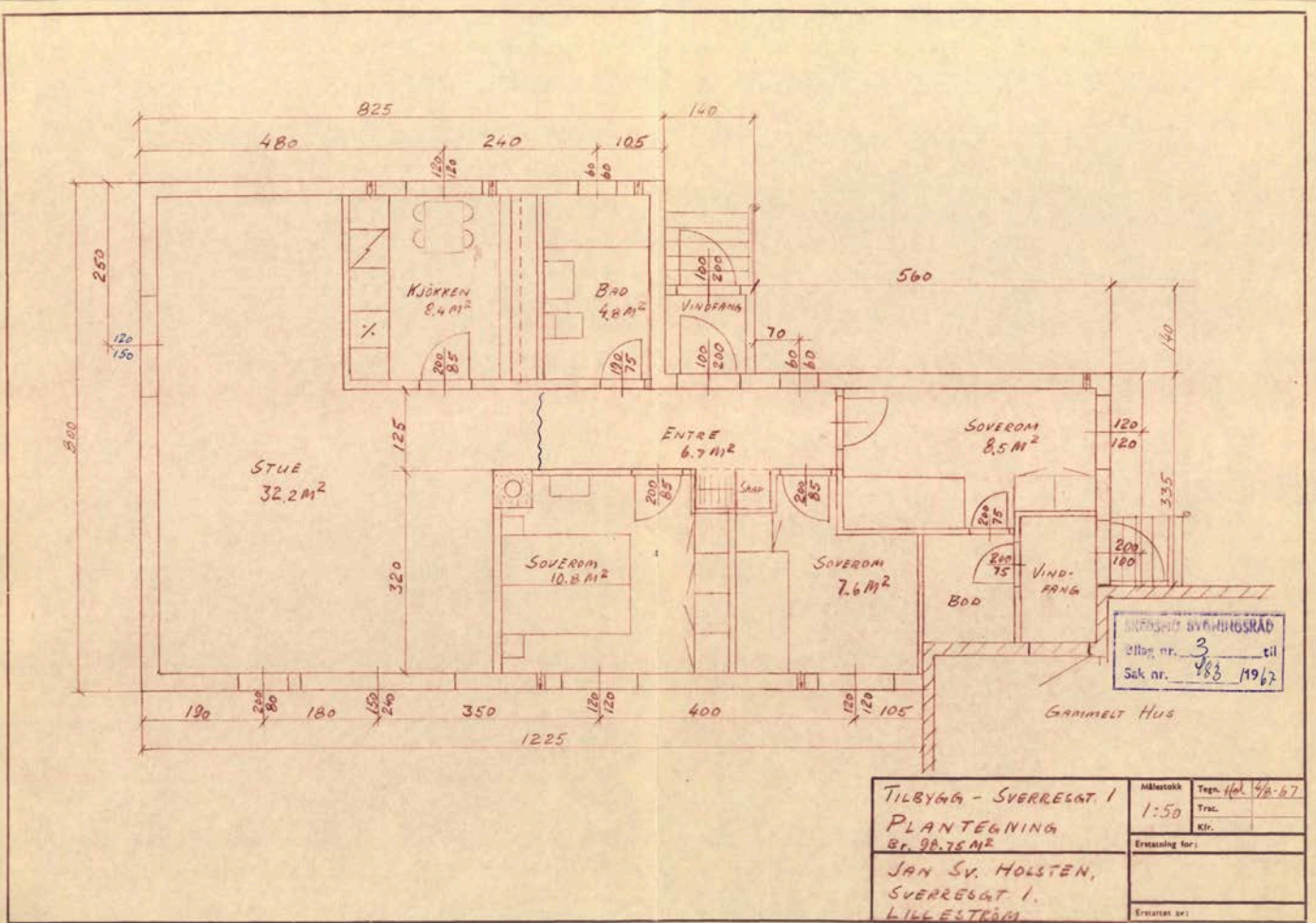
M 1:50

Plan 1. etasje. Tilbygg for W.C og dusj.

Sverre Holsten,

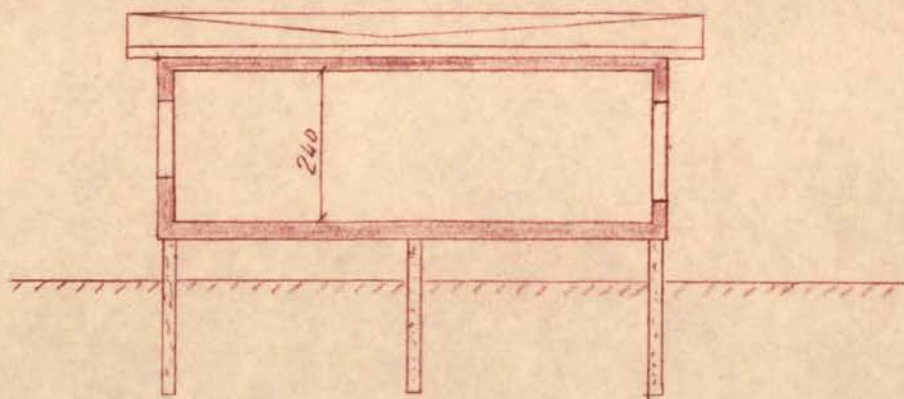
Sverresgt, 1, Lilleström.

Lilleström 19/9-1958, Jan Sr. Holsten



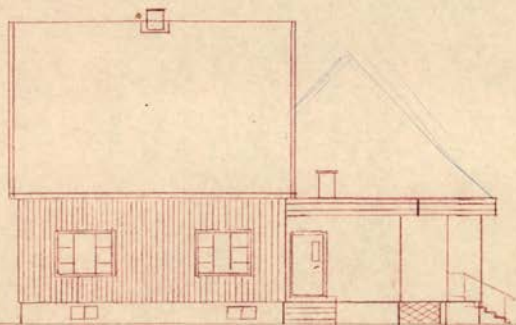
BYGGNADSRÅD  
 LILLSTRÖM  
 Uttag nr. 3  
 Sak nr. 183 1962

TILBYGG - SVERRESGAT 1 PLANTEGNING 8. 98.75 M <sup>2</sup>	Måstokk	Tegn. Höl. 4/2-67
	1:50	Trac.
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGAT 1, LILLSTRÖM	Erstärking för:	
	Erstärkt av:	

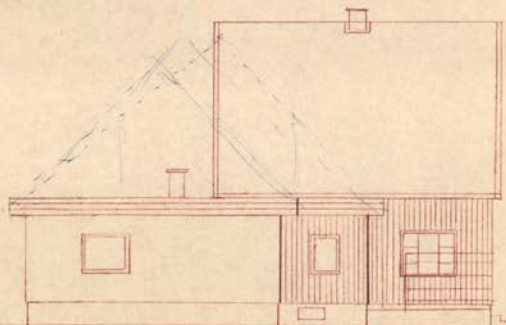


SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 4 till  
 Sak nr. 483 1967

TILBYGG-SVERRESGT 1 SNITT	1:100	Höl	19/6-67
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. 1, LILLESTRÖM			



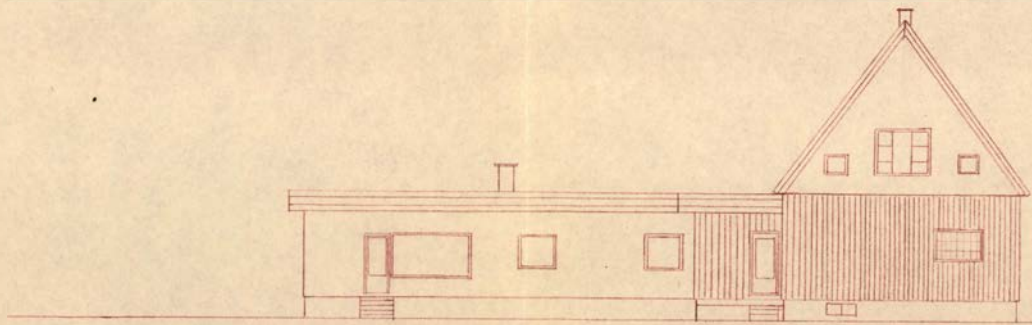
FASADE ÖST



FASADE VEST

BYGGNADSBYGGNINGSRÅD  
 Sök nr. 2 till  
 Sak nr. 483 11962

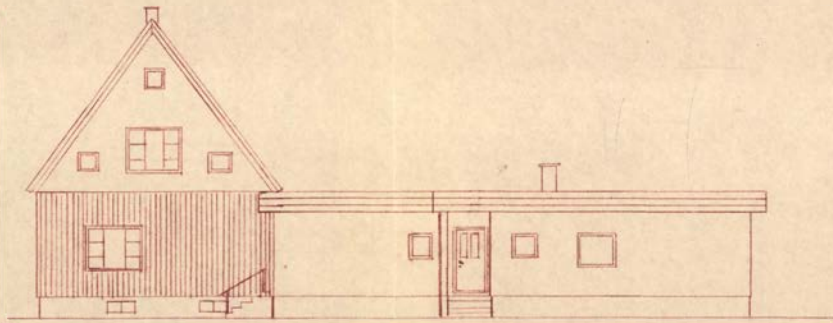
TILBYÅG - SVÄRESGÅT 1 FASADER	Målestokk	1:100	Tegn. Høi	4/2-67
	Skala		Tegn.	
JAN SV. HOLSTEN SVÄRESGÅT 1 LILLESTRØM.	Ersattning for:			
	Ersattning nr:			



FASADE SYD

SKEDSMO BYGNINGSKAD  
 Plans nr. 5 till  
 Sak nr. 483. 1967

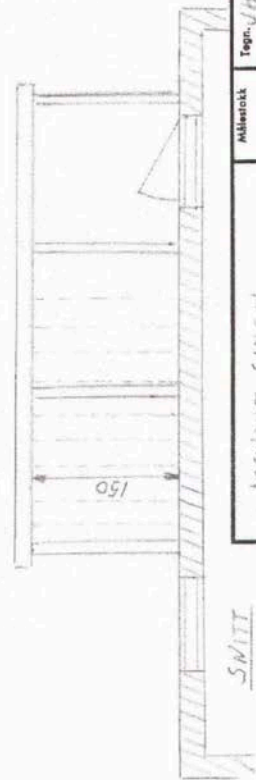
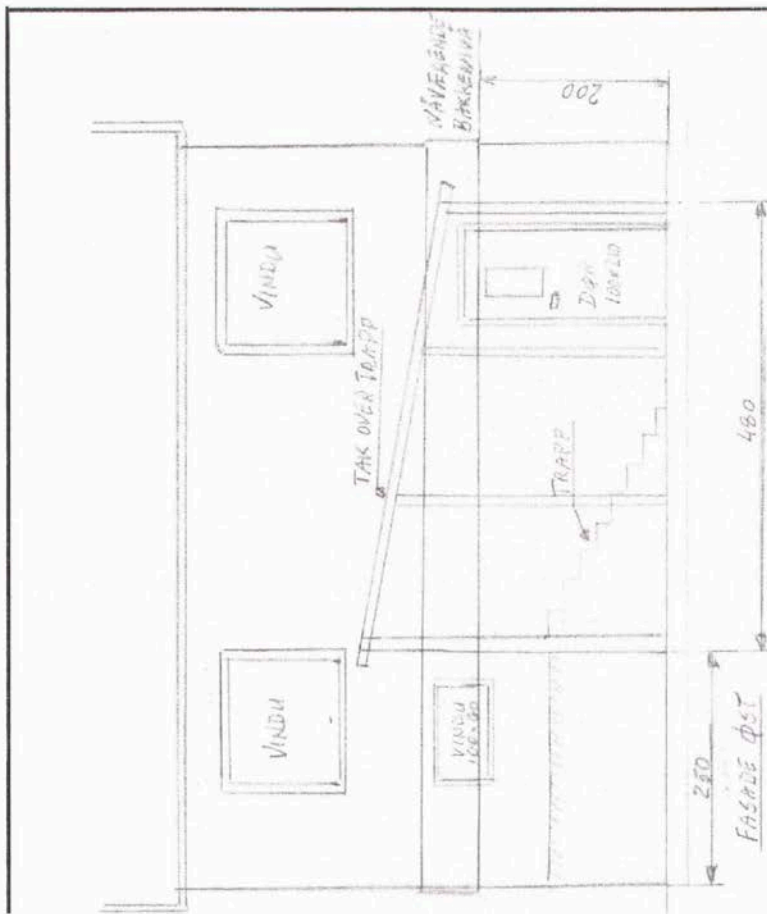
TILBYGG - SVERRESGT 1 FASADER	Målestokk	Teqn. Høi	4/6-67
	1:100	Trac.	
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. 1, LILLESTRØM.	Gravering for:	Kfr.	
	Eretatet av:		



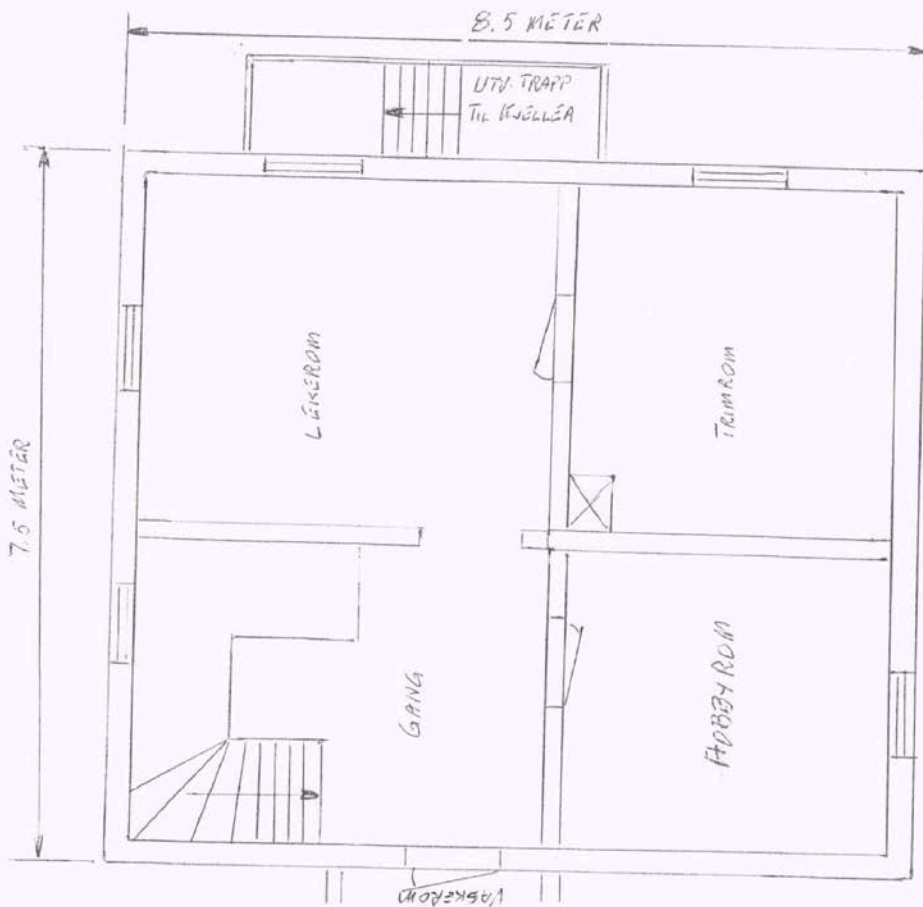
FASADE NORD

BYGGNADSBYGGNINGSRÅD  
Sjög. nr. 6  
Sök. nr. 485 1962

TILBYGG - SVERRSGT. I FASADER	Måstokk 1:100	Tegn. Høi 9/8-67
JAN SV. HOLSTEN, SVERRSGT. I, LILLESTRØM.	Elevning for:	
	Elevning av:	



Arkitekt	JASMIN SINGH	Arkitekt	25.02.15
Tegn. nr.	1:50	Tegn.	
Klt.		Klt.	
Etablert for:		Etablert av:	
LIVENS- OG NÆRINGS- TILKJØP		JUGENØR JAN HOLSTEN 2000 LILLESTRØM	

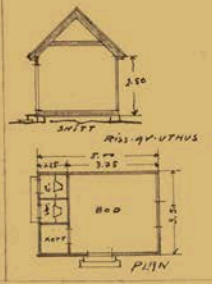
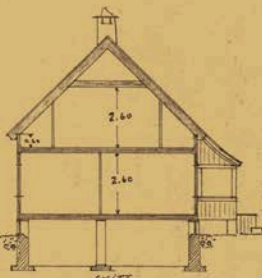
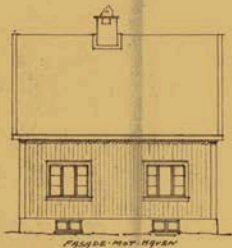


SKALA 1:50

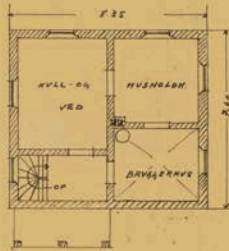
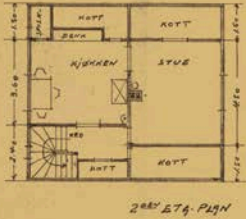
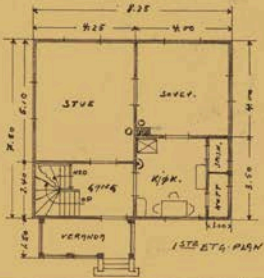
PLAN - KJELLER, SVARRÉSGT. 1

Ingeniør JAN HOLSTEN  
Postboks 260  
2001 LILLESTRØM

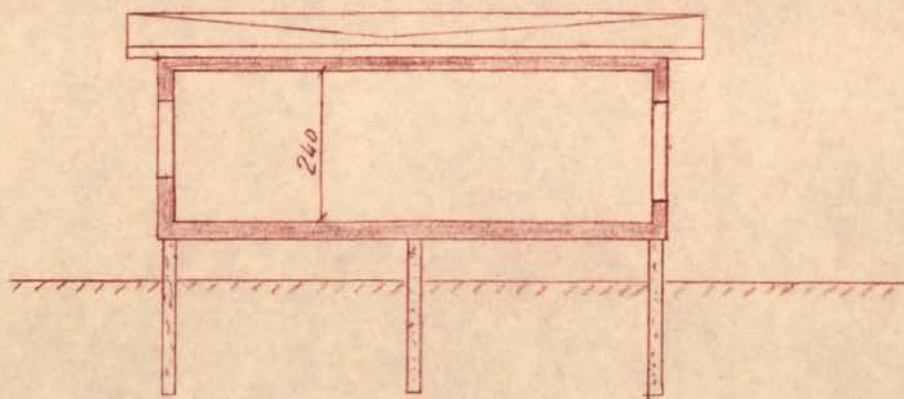
FØRSLAG TIL HUS. FOR HR. ERLING RYUD, LILLESTRØM



MÅLESTOKK 1:100

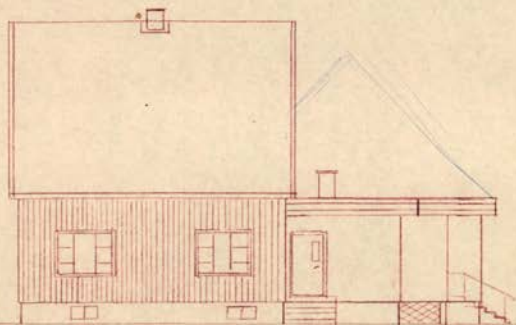


Lillestrøm 21. 31  
Tage

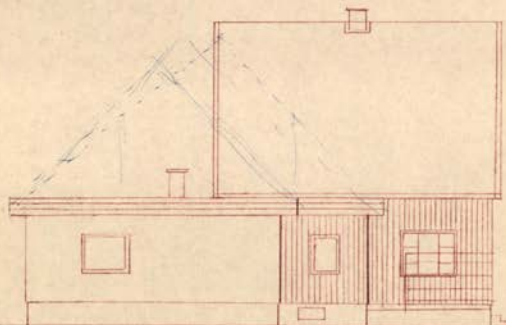


SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 4 till  
 Sak nr. 483 1967

TILBYGG-SVERRESGT 1 SNITT	1:100	Hol	19/6-67
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. 1, LILLESTRÖM			



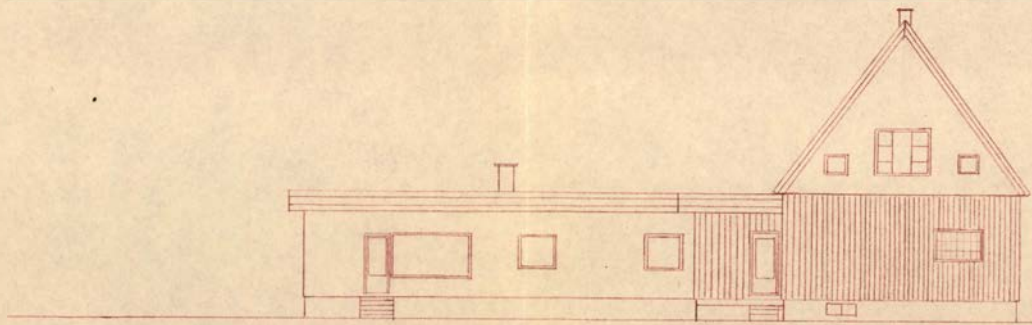
FASADE ÖST



FASADE VEST

STADENS BYGGNINGSRÅD  
 Sökn. nr. 2 till  
 Sak nr. 483 11962

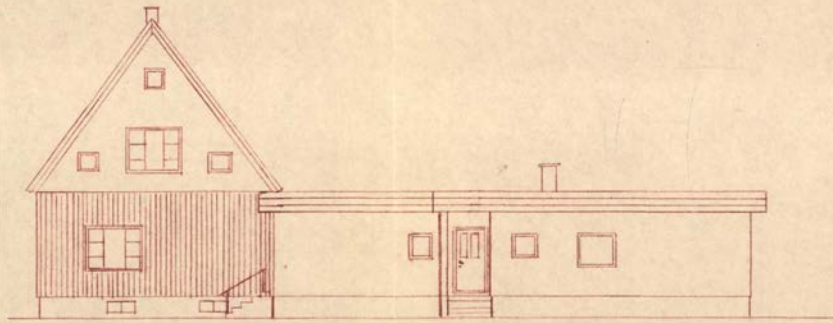
TILBYÅG - SVÄRRESGT 1 FASADER	Målestokk	1:100	Tegn. H. 4/2-67
	Skala		
JAN SV. HOLSTEN SVÄRRESGT 1 LILLESTRÖM.	Ersattning för:		
	Ersattes av:		



FASADE SYD

SKEDSMO BYGNINGSKAD  
 Plans nr. 5 till  
 Sak nr. 483.11962

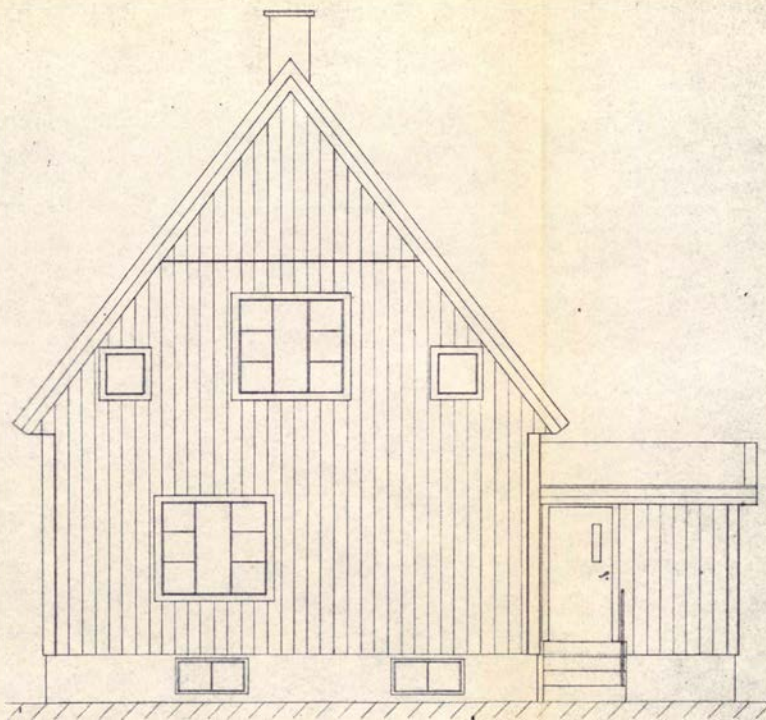
TILBYGG - SVERRESGT 1 FASADER	Målestokk	Teqn. Høi	4/8-67
	1:100	Trac.	
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. 1, LILLESTRØM.	Gravering for:	Kfr.	
	Eretattet av:		



FASADE NORD

BYGGNADSBYGGNINGSRÅD  
Sök nr. 6  
Sök nr. 485 1962

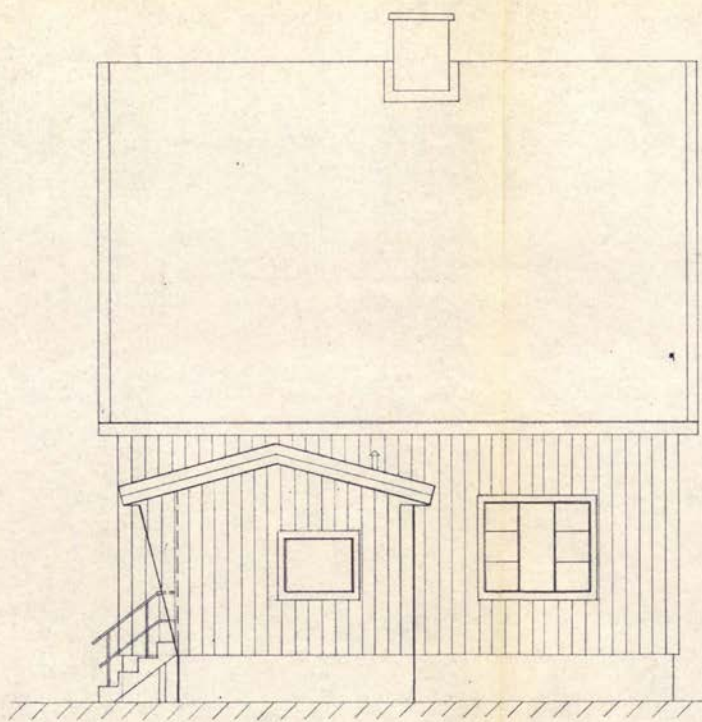
TILBYGG - SVERRESGT. I FASADER	Måstokk 1:100	Teck. Höl 9/8-67
JAN SV. HOLSTEN, SVERRESGT. 1, LILLESTRÖM.	Ersättning för:  Ersätter nr:	



Fasade mot nord. Tillbygg för W.C. og dusj.

Sverre Holsten,

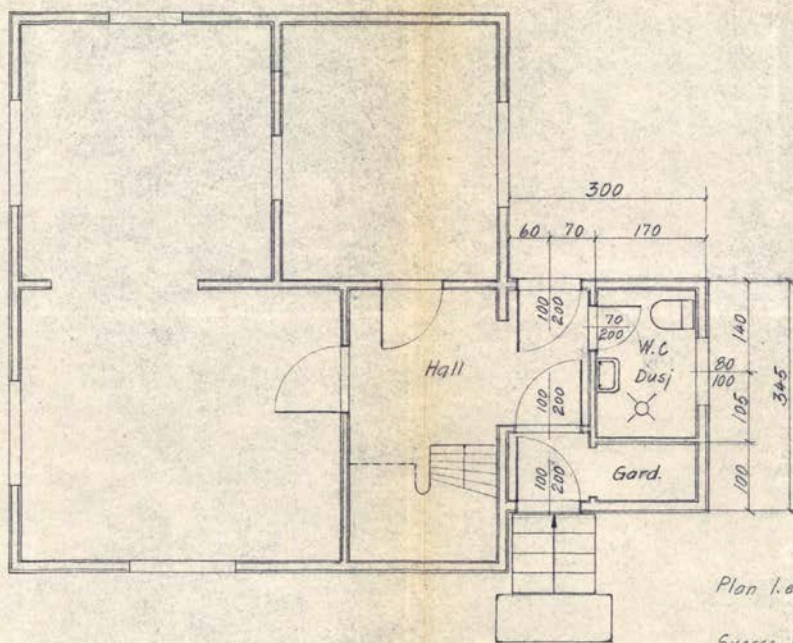
Sverresgt. 1 Lilleström.



Fasade mot vest. Tilbygg for W.C og dusj.

Sverre Holsten,

Sverresgt. 1, Lilleström.



M 1:50

Plan 1. etasje. Tilbygg for W.C og dusj.

Sverre Holsten,

Sverresgt. 1, Lillestrøm.

Lillestrøm 10/4-1958, Jan Sør. Holsten

Kopi ✓

Erstatning fra Statens Naturskadefond for flomskade  
i Skedsmo 1967.

Skade nr. 1799/67

Skadested: Sverresgt. 1 gnr. bnr.

Eierens navn: Sverre Holsten

Eierens adresse: samme

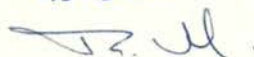
Besiktiget av bygningskontrollen i Skedsmo den

av: 22/4-70 H.

Rest erstatning anbefales utbetalt.

Lilleström den 22/4-70

SKEDSMO KOMMUNE  
Bygningsseksjon



Skedsmo Bygningskontroll



		Byggherre: Sv. Holsten,
		Arbeidssted: Soverestgt. 1.

1799/67

Skadene etter flommen  
i 1967 er utbedret.

Vedr. søknad om 50 m<sup>2</sup> hinførit-  
plater fra ~~Dr~~ Lverre Holabek,  
Sverresgt. 1.

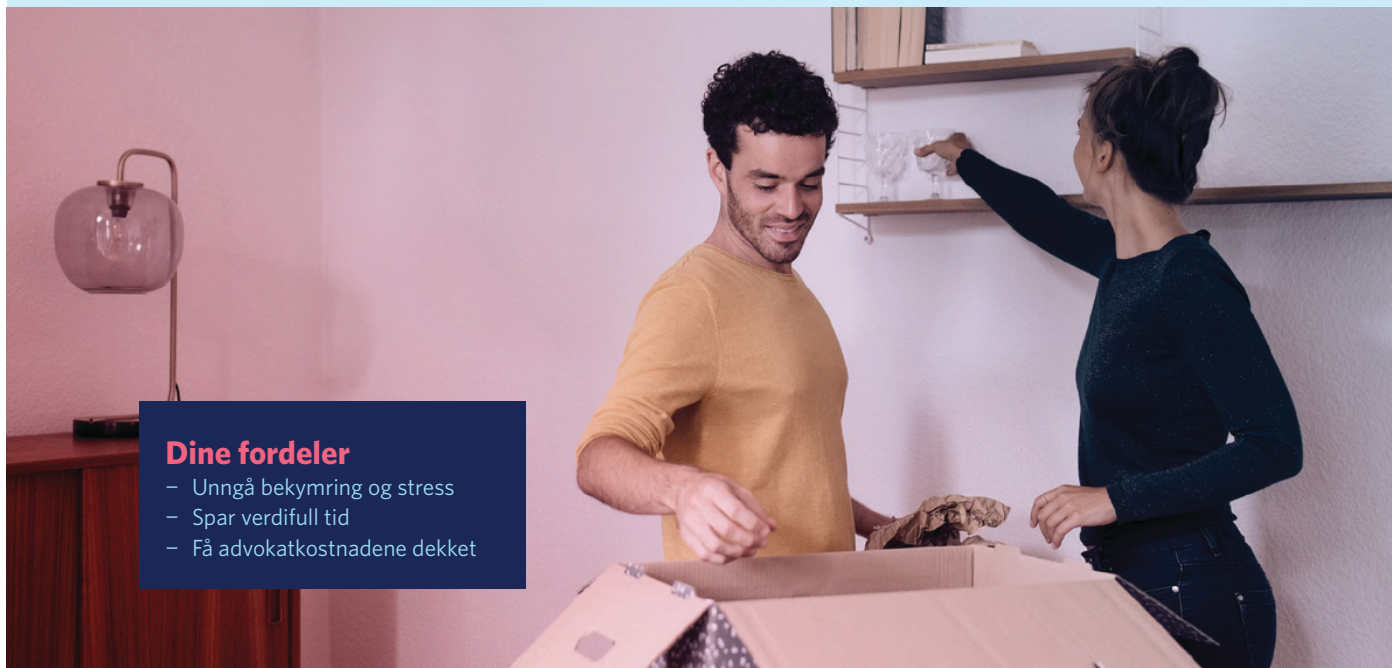
Søknaden anbefales innvilget.

**Lillestrøms bygningsraad** 4. juli 1946.

H. Helgesen  
sekr.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt  
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no  
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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



Regine Hodt  
regine.hodt@emera.no  
452 05 154

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619











EMERA

EIENDOMSMEGLING