

Tilstandsrapport



Enebolig



Prost Stabels vei 356, 2019 SKEDSMOKORSET



LILLESTRØM kommune



gnr. 36, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 11819-1962

Referansenummer: YX1100

Autorisert foretak: Tronsen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henry Tronsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrmester med 25 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.



Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig beliggende på Kjeller 14 i Lillestrøm kommune.

Eier har laget en detaljert beskrivelse/historikk på eiendommen. Denne er vedlagt og anbefales å gjennomgå som supplement til denne Tilstandsrapport som i hovedsak beskriver boligens overflater.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med kanadisk Cedertre.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i galvanisert stål.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Veggene er etterisolert i 2016 og kledd med ny liggende kledning i Cedertre.

Faste vinduer i stue mot terrasse med 3-lags isolerglass i mahogny ramme og karm.

Vinudene er belagt med soldempende belegg.

Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkklakkert tre ramme og karm.

Elektrisk/fjernstyrte solmarkiser på terrasse.

Heve-/skyvedør med isolerglass i mahogny ramme og karm.

Isolert inngangsdør med slett overflate.

Terrasse på 37 m2 oppført i trykkimpregnert trevirke, vendt nordvest og sydvest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Vinylgulv, linoleum, tregulv, betong og fliser.

VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.

HIMLING - Malte flater, himlingsplater og malt panel.

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskiller mellom kjeller/underetasje i plattendekke(betong) og underetasje/1. etasje i trebjelkelag.

Plassbygget åpen peis og lukket vedovn på kjøkken.

Plassbygget åpen peis i stue.

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkede trinn fra underetasje til kjeller.

Vindeltrapp i trekonstruksjon fra underetasje til 1. etasje.

Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i underetasjen med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.
- Overskap med speilfronter.
- Elektrisk håndkle tørker.
- Dusjnisje med dør i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Vaskerom med linoleum på gulv, inneholdende:

- Vaskekum i sink og blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.

Flislagt bad2 i underetasjen med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon.
- Dusjnisje med dør i herdet glass.

- Elektrisk håndkle tørker.
- Vegghengt toalett.
- Speil med overlys.
- 2 avtrekksventiler tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Flislagt bad i kjeller med varmekabler i gulv, inneholdende:

- Dusjnisje med forheng.
- Servant.
- Eget rom med romslig boblebad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Corian benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Kjøkkenøy med sitteplasser og oppbevaring.
- Integrert platetopp, kombinert stekeovn/mikroovn, steke-/dampovn, oppvaskmaskin og kjøll-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller med betonggulv og ubehandlet panel på vegger. Aggregatet er utskiftet i 2025.

Badstue i tilknytning til bad i kjeller, inneholdende badstueovn og benkeløsninger.

Toalettrom med linoleum på gulv og vegger med malte flater, inneholdende:

- Servantseksjon med skap.
- Gulvmontert toalett.
- Avtrekk, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system og kobber.

Deler av vannrørene er oppgradert og utskiftet i forbindelse med nye bad i 2007 og nytt kjøkken i 2016.

Avløpsrør i plast.

Villa ventilasjon installert i hele boligen med aggregat plassert på «hobbyrom» i kjeller.

Varmepumpe med utkast i stue.

Varmtvannsbereder på 287 liter, plassert på «hobbyrom» i kjeller.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på alle bad, i entré, i vaskerom, i et soverom/barnerom i underetasje, i trimrom og hobbyrom i kjeller. Varmekabler i 2 striper for bil i oppkjørsel.

Brann- og røykvarslere.

Pulver slukningsapparat.

Brannslange i eget skap på vaskerom i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Kjellervegger er fuktsikret med grunnmurspapp.

Drenering fra byggeår.

Fundamenter med armert betong og grunnmur med Con-form elementer.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

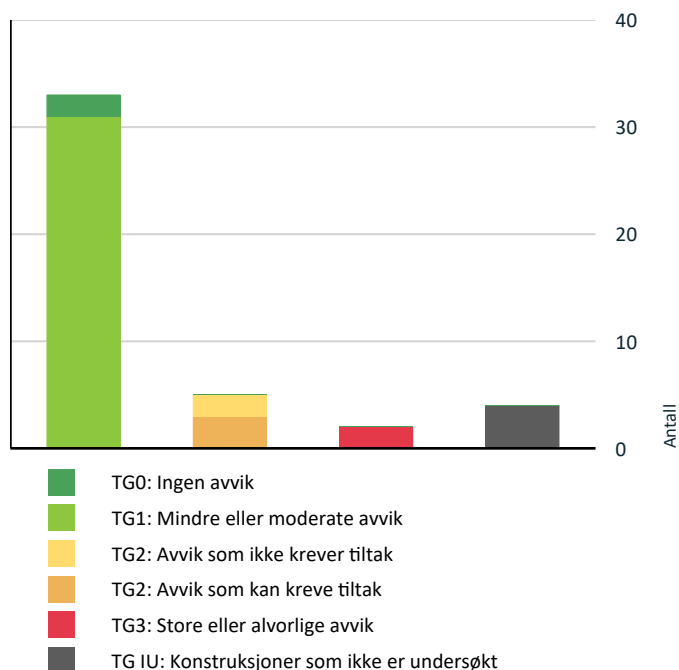
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig «utgravd» del i underetasje bak vindeltrapp er utgravd og bod er etablert.
Samme del er utgravd i kjeller og integrert i trimrom.

Garasje

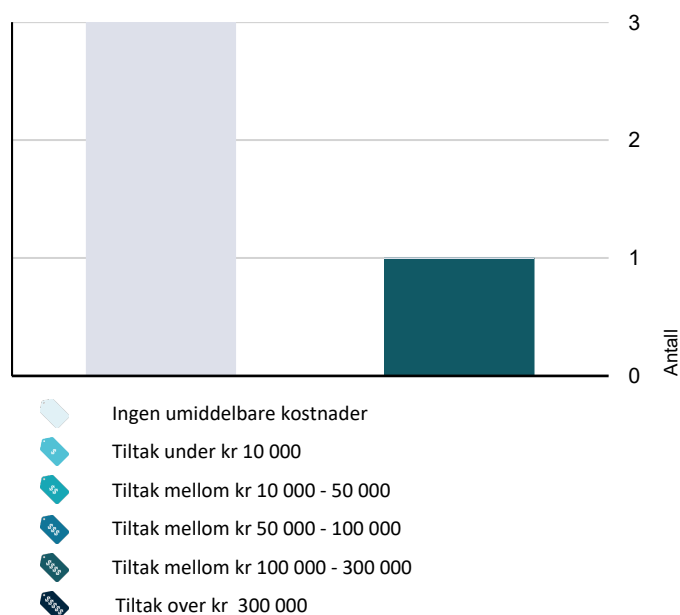
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasjen er noe smalere enn opprinnelig tegnet og det er innsatt en dobbel garasjeport istedenfor 2 enkle.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Anvendelse

Bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med kanadisk Cedertre.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i galvanisert metall.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Veggene er etterisolert i 2016 og kledd med ny liggende kledning i Cedertre.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vinduer

Faste vinduer i stue mot terrasse med 3-lags isolerglass i mahogny ramme og karm.

Vinudene er belagt med soldempende belegg.

Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkklakkert tre ramme og karm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Dører

Heve-/skyvedør med isolerglass i mahogny ramme og karm.

Isolert inngangsdør med slett overflate.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 37 m2 oppført i trykkimpregnert trevirke, vendt nordvest og sydvest.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:

GULV - Vinylgulv, tregulv, betong og fliser.

VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.

HIMLING - Malte flater og malt panel.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskiller mellom kjeller/underetasje i plattendekke(betong) og underetasje/1. etasje i trebjelkelag.

TG 0 Radon

Det er utført radonmålinger i perioden 2018-19, og målinger ligger under grenseverdien på 200 Bq/m3.

TG 1 Pipe og ildsted

Plassbygget åpen peis og lukket vedovn på kjøkken.

Plassbygget åpen peis i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkede trinn fra underetasje til kjeller.

Vindeltrapp i trekonstruksjon fra underetasje til 1. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Overskap med speilfronter.

- Elektrisk håndkle tørker.

- Dusjnische med dør i herdet glass.

- Gulvmontert toalett.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker. - Hulltaking er ikke foretatt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med linoleum på gulv, inneholdende:

- Vaskekum i sink og blandeblender.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom oppført etter byggeforskrifter før 1997 får automatisk TG3, grunnet vesentlig endringer i dagens forskrifter for oppføring av våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med avviket, men må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker. - Hulltaking er ikke foretatt.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon.
- Dusjnische med dør i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Elektrisk håndkle tørker.
- Speil med overlys.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og himlingsplater med innfelte downlights.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.

Smøremembran på vegger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

2 avtrekksventiler tilkoblet ventilasjonsanlegget.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:

- Dusjnische med forheng.
- Servant.
- Eget rom med romslig boblebad.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Corian benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Kjøkkenøy med sitteplasser og oppbevaring.
- Integriert platetopp, kombinert mikrobølgeovn/stekeovn, stekeovn/dampovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med linoleum på gulv og vegger med malte flater, inneholdende:
- Servantseksjon med skap.
- Gulvmontert toalett.

1. ETASJE > TOALETROM

Teknisk anlegg

Avtrekk, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller med betonggulv og ubehandlet panel på vegger.

KJELLER > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Aggregatet er utskiftet i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue i tilknytning til bad i kjeller, inneholdende badstueovn og benkeløsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør system og kobber.
Deler av vannrørene er oppgradert og utskiftet i forbindelse med nye bad i 2007 og nytt kjøkken i 2016.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Villa ventilasjon installert i hele boligen med aggregat plassert på «hobbyrom» i kjeller.

Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe med utkast i stue.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter, plassert på «hobbyrom» i kjeller.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på alle bad, i entré, i vaskerom, i et soverom/barnerom i underetasje, i trimrom og hobbyrom i kjeller.

Varmekabler i 2 striper for bil i oppkjørselen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Det ble utført kontroll i 2017, påviste avvik er utbedret.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarslere.
Pulver slukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Kjellervegger er fuktsikret med grunnmurspapp.
Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen unormale forhold er observert ved bruk av fuktsøker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter med armert betong og grunnmur med Con-form elementer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uisolert garasje på 26 m2, oppført i trekonstruksjon.

- Gulv belagt med betongstein.
- Ringmur i lettlinkerkonstruksjon.
- Vegger i stenderverk og utvendig kledd med liggende panel i cedertre.
- Tak med sperrer og limtre, tekket med Cedertre.
- Nedløpsrør og beslag i galvanisert metall.
- Elektrisk/fjernstyrt port med åpning på Bredde=432 cm og Høyde=193 cm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

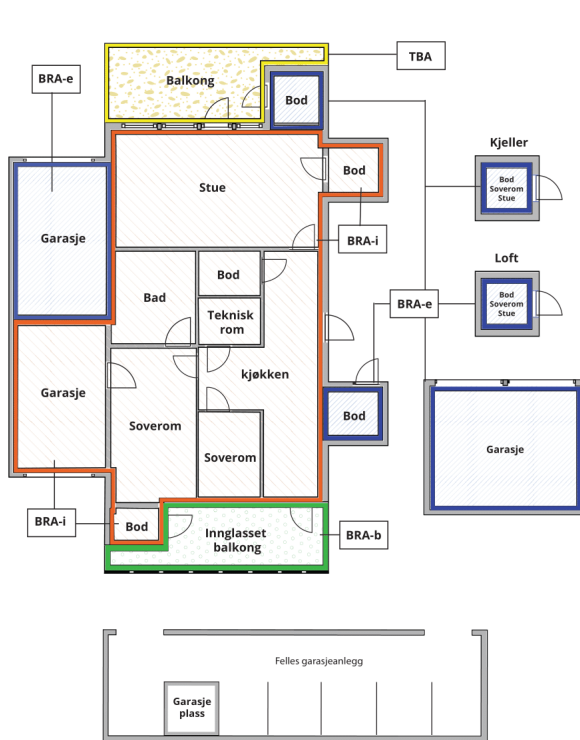
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	112			112	37
Underetasje	98			98	
Kjeller	108			108	
SUM	318				37
SUM BRA	318				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Kontor, Toalettrom, TV-stue		
Underetasje	Entré, Hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Bod, Bad 2		
Kjeller	Kjølerom, Bad, Badstue, Trimrom, Hobbyrom, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig «utgravd» del i underetasje bak vindeltrapp er utgravd og bod er etablert. Samme del er utgravd i kjeller og integrert i trimrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2025 er kjøleaggregat på kjølerom utskiftet.
I 2024:
- Nye gulv lagt i stue, på kjøkken, kontor og på et soverom.
- Overmalt stue, kjøkken, TV-rom og gjesterom.
I 2021 er varmepumpe installert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er noe smalere enn opprinnelig tegnet og det er innsatt en dobbel garasjeport istedenfor 2 enkle.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	302	16
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Knut Erik Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	25		0	649.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Stabels vei 356

Hjemmelshaver

Nordby Knut Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Kjeller 14 i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 649 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisser	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk/historisk beskrivelse fra eier			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

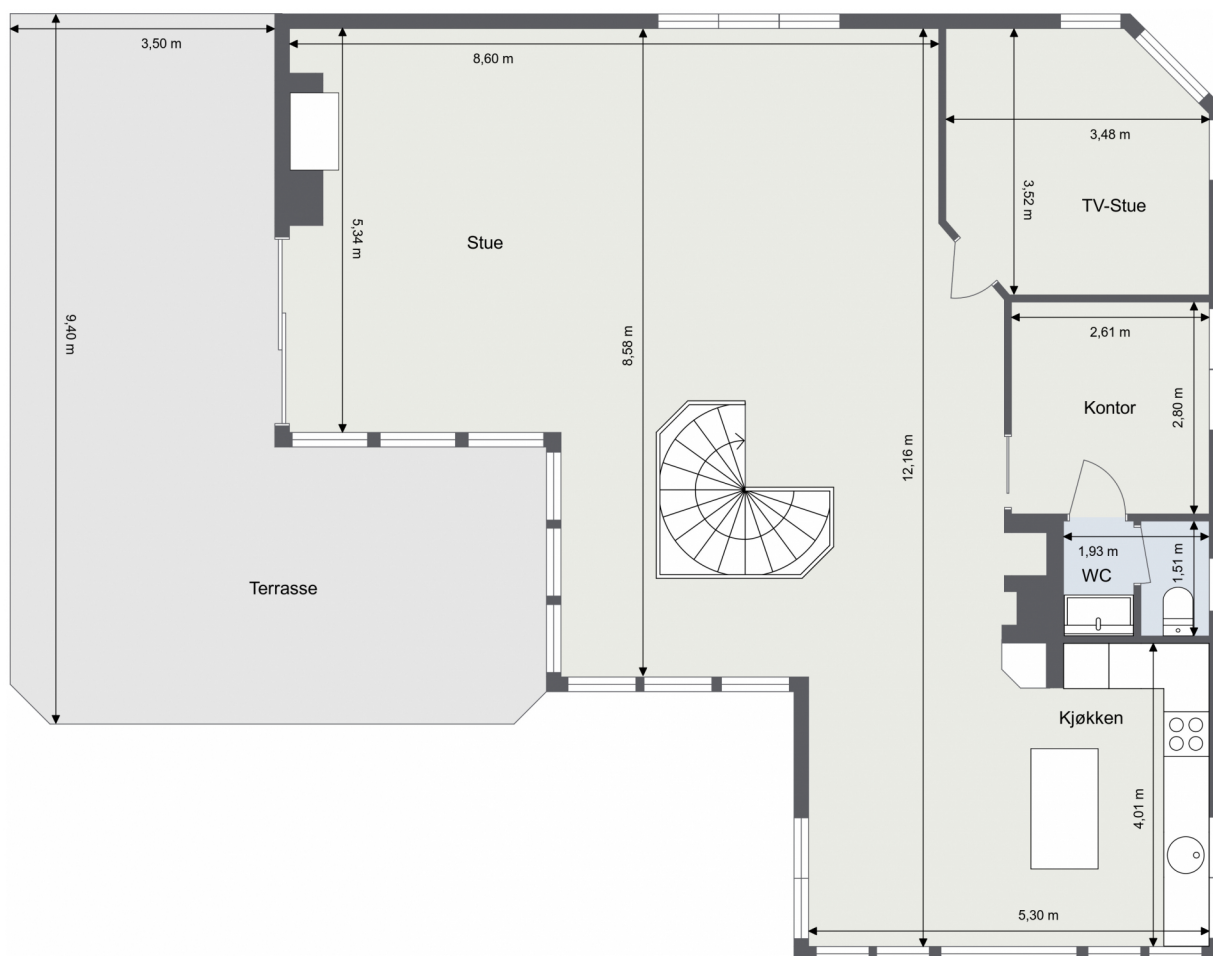
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX1100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Prost Stabels vei 356

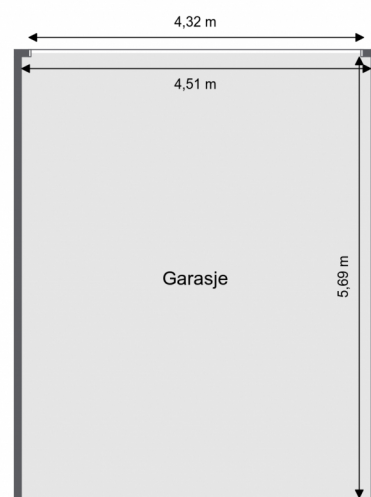
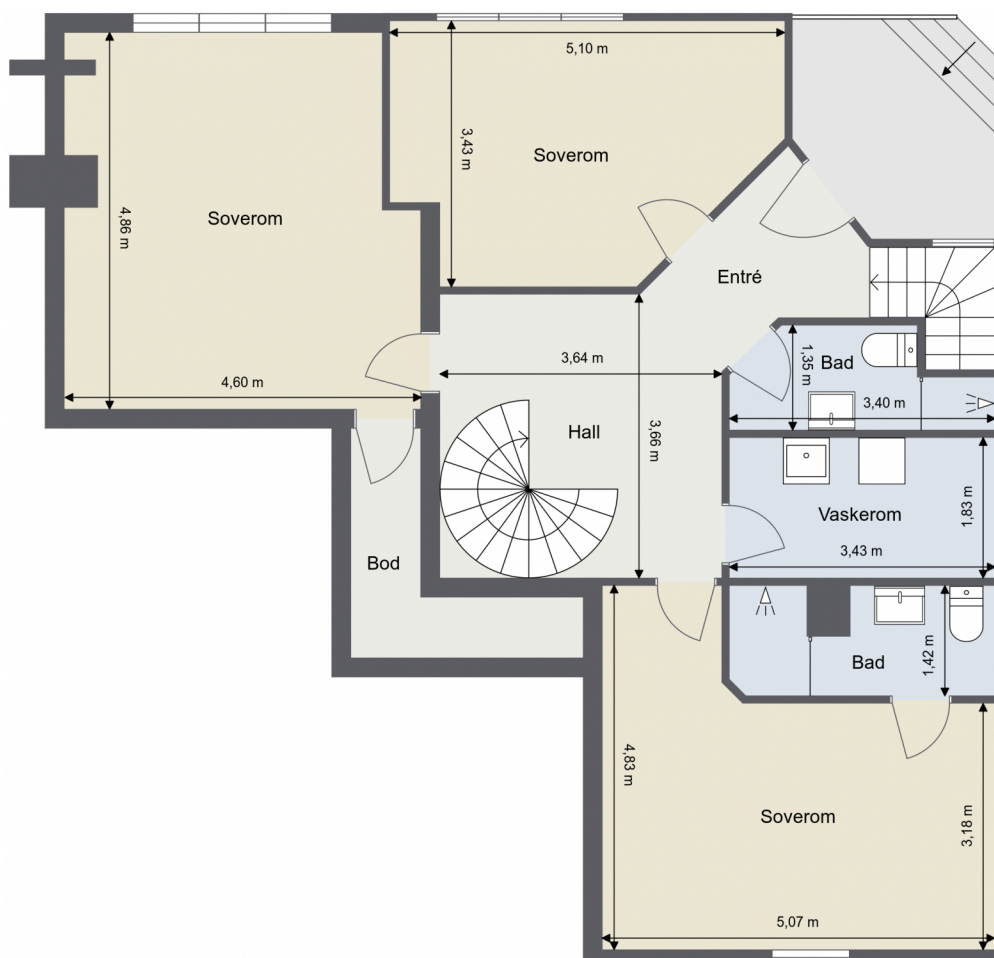
1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Prost Stabels vei 356

U. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Prost Stabels vei 356

Kjeller



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Egenerklæring

Prost Stabels vei 356, 2019 SKEDSMOKORSET

29 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prost Stabels vei 356

Postadresse

Prost Stabels vei 356

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har selv bygget boligen og bodd der hele tiden frem til 4. januar 2025. Huset ble deretter lånt ut til nære bekjente 3-4 måneder frem til mai 2025 da det ble lagt ut for salg. Ingen har bodd i huset etter det.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Nordby, Knut Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktskade i vegg i 2007 på ett av badene. To baderom ble da revet helt ned og bygget opp igjen fra bunnen av.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eksisterende tak og vegger ble revet og eksisterende gulv pigget opp. Bygget opp igjen fra bunnen av med moderne innredning, nye varmekabler i gulv, membraner, fliser på gulv og vegger, downlights, baderomsinnredning, rør- og elektroanlegg, rør-i-rør tappevannsystem.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hovedentreprenør Halvorsen & Sønn AS, Underentreprenører: Tømmermester Terje Kristiansen (snekker), murerfirma Ottersen & Hansen AS (fliser), Hafslund Innstallasjon (elektro).

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak og fasader oppgradert i 2016. All gammel panel, takstein, gamle faste vinduer revet. Bygget opp igjen, etterisolert 5 cm, nye faste vinduer, ny ytterdør og terrassedør, nye takrenner, stiger og feieplattform, nye motoriserte terrassemarkise og vindusmarkiser



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hovedentreprenør: Bækken og Ruste Bygg AS. Hoff Blikkenslagerverksted (takrenner, takstiger, plattformer og beslag), Krone vinduer (Faste vinduer, ytterdør, terrassedør), Svenneby Sag og Høvleri AS (Trelast / Kanadisk Ceder), Kjells markiser

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Temperaturen i huset var satt ned til ca 10-12 grader celsius over en periode på 4 uker i januar/februar i 2017. Temperatur under duggpunkt medførte kondens på vertikale vannrør i rør-i-rør-system mellom 1. etasje og kjeller. Kondensvann rant ned i dekke som er utført i armert støpt betong. Det viste seg som skjolder på underside dekke i kjeller. Når temperaturen ble økt til normal innnetemperatur tørket fukten opp, uten noen andre skader enn det visuelle på betongdekket. Taket er senere malt og er nå uten hverken tekniske eller visuelle skader.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er utført elektrisk arbeid flere ganger. Samsvarserklæringer for dette er dokumentert i egen perm. Hafslund (baderom med varmekabler), Partner Elektro (gatevarme, småreparasjoner), Nordengen AS (elbil-lader, småreparasjoner, nye opplegg for lamper og stikkontakter). Hafslund Nett kontrollerte den 23. november 2017 det elektriske anlegget i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) krav til offentlig kontroll.. Påviste mangler ble rettet av elektrofirma Nordengen AS og Hafslund Nett avsluttet tilsynssaken den 18. desember 2017 med å bekrefte at "vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at påviste avvik er utbedret, og saken er i dag avsluttet."

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hafslund Elektro AS, Partner Elektro AS, Nordengen AS



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2007

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge bad revet ned helt ned og bygget opp igjen fra grunnen

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Halvorsen & Sønn AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2016

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På grunn av et ønske om å oppgradere til et tidsriktig kjøkken ble hele det gamle kjøkkenet revet i 2016 og erstattet med et nytt. Det nye kjøkkenet innebar å legge nytt gulv, etablere en kjøkkenøy og nye innredninger med benker, skap og samtlige hvitevarer. Hovedentreprenør Bækken og Ruste Bygg AS. Kjøkkenet ble levert av HTH Kjøkken Alnabru AS med hvitevarer fra Miele og benkeplate utført av Corinor AS. Rørarbeid utført av Eidsvoll rør as, Elektroarbeider av Nordengen AS og malerarbeid ved Roås og Toftner. I forbindelse med legging av nytt gulv ble det lagt en vannledning under gulvet for å kunne etablere en ny utekran (ikke frostsikker) ved terrassen. Det er lagt en sensor/fuktføler på gulvet i benken ved siden av oppvaskmaskinen. I tilfelle en lekkasje/slangebrudd vil en stengeventil stoppe vanntilførselen til alle kraner og utstyr på kjøkkenet. I benken er også tilkoblingen av røret til den nye utekranen, herunder stengeventil og tappeplugg for å tømme rør og kran som frostsikring før vinteren.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørarbeider ved Eidsvoll rør as

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2009

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset er utstyrt med et ventilasjonsanlegg. I 2009 ble det opprinnelige anlegget fra 1998 erstattet med et nytt av typen Villavent VR-700 EV.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aarseth Boligventilasjon på Frogner i Lillestrøm

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2021

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

For å optimalisere energibruken i boligen ble det i 2021 innstallert varmepumpe. Varmepumpen er av type «Panasonic HZ25XKE ICEBREAKER – 7,5 kW» og ble installert av «A+ Varmepumper» i desember 2021. Teknisk service er tatt på anlegget i april 2025.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

A+ Varmepumper

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Litt skall i fuge mellom ildfast stein i peis på kjøkken. Reparert med ildfast mørtel

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen er ivarettatt av Bygg-gruppen AS, mens analysen er utført av Dosirad. Dette etter innsending av sporfilm som har vært eksponert i perioden november 2018 til november 2019. Det er målt i stue i 1. etasje og i soverom i underetasje. Analysen konkluderer med at «Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig».

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mellom eiendommen og en nedlagt landbrukseiendom er et belte regulert til friluftsområde. På denne nedlagte landbrukseiendommen (Holt Øst) er det søkt om bruksendring til bolig. Det er byggemeldt et prosjekt med fire boenheter i den tidligere låven som skal konverteres til boliger av høy standard. Oppgradering av utearealet tilhørende eiendommen er også vist på byggemeldingstegningene. Når prosjektet blir realisert vil det gi et godt estetisk løft for nærmeste nabolag på andre siden av friområdet. Byggingen der vil neppe sjenere Prost Stabellsvei 356.



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Huset er nærmere dokumentert i egen ring-perm med følgende innholdsfortegnelse:

- 1 Tilstandsrapport fra Norsk takst datert 07.04.2025
- 2 Selgers egen beskrivelse av hus og hage
- 3 Strømførbruk før og etter ENØK-tiltak
- 4 Tilsynsrapport elektro inkludert lukking av avvik
- 5 Samsvarserklæringer elektro
- 6 Fargekoder maling for underetasje og 1. etasje
- 7 Resultat av radonmåling med sporfilm
- 8 Nabovarsel om bruksendring fra låve til bolig på naboeiendommen Holt Øst
- 9 Nor-Dan åpningsbare vinduer fra 1988
- 10 Glasspyramide fra Robertson Nordisk AS bygget i 1988
- 11 Rehabilitering hovedbaderom i 2007 – A. Halvorsen & Sønn AS
- 12 Rehabilitering sekundærbaderom i 2007 – A. Halvorsen & Sønn AS
- 13 Motorisert garasjeport montert i 2008 – Edlandsporten AS
- 14 Ventilasjonsanlegg montert i 2009 – Filteravtale med Systemair AS
- 15 Fasader oppgradert 2016 – Tømrer og hovedentreprenør: Bækken Ruste bygg AS
- 16 Fasader oppgradert 2016 – Trelast kanadisk sedertre fra Svenneby Sag og Høvleri as
- 17 Fasader oppgradert 2016 – Faste vinduer, ytterdør, terrassedør fra Krone Vinduer AS
- 18 Fasader oppgradert 2016 – Markiser motorisert fra HD Solskjerming as, avd Kjells markiser
- 19 Kjøkken nytt 2016 – HTH kjøkken med hvitevarer fra Miele
- 20 Varmepumpe 2021, vedlikeholdsservice 2025 – A+ Varmepumper AS
- 21 Plisségardiner på to soverom i 2021 – HD Solskjerming as, avd Fasadeprodukter
- 22 Nytt gulv stue, kjøkken, kontor, soverom 2024 – Vinylgulv fra Montér, lagt av Maura bygg as
- 23 Maling stue og kjøkken 2024 utført av Hele Consult ved Per Otto Røng
- 24 Kjøleaggregat til kjølerom i kjeller 2025 – Elektro VKF AS
- 25 Avtale om vintervedlikehold av vei mellom Nordgarn borettslag og eneboligene innenfor
- 26 Skjøte på kjøp av tomten fra AS Skedsmo Tomteselskap
- 27 Påvisning kabel og VA-ledninger – Kart
- 28 Målebrev
- 29 Innflyttingstillatelse
- 30 Byggetillatelse med nedfotograferte arkitekttegninger
- Arkitekttegninger i målestokk 1:50
- Tegninger fra rådgivende ingeniør bygg i målestokk 1:50

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95041394

Egenerklæringsskjema

Name

Nordby, Knut Erik

Date

2025-10-29

Identification

 **bankID** Nordby, Knut Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nordby, Knut Erik

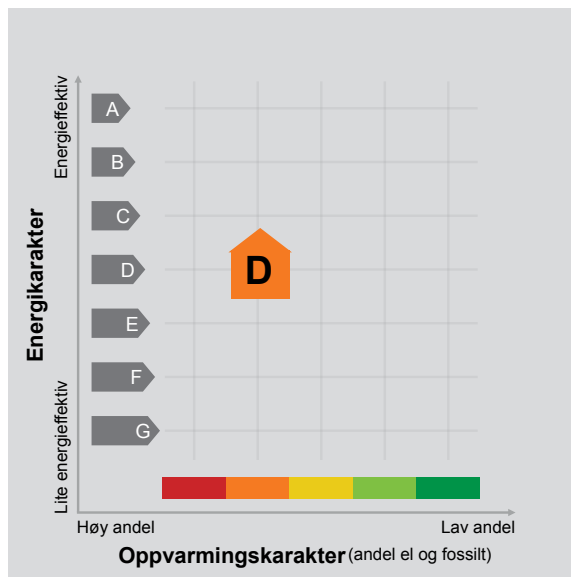
29/10-2025
13:06:37

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Prost Stabels vei 356
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6881386
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106205
Dato	11.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 25 942 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 942 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1988
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 318
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletsamin

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

Tiltak 20: Montering av peisinnsetts i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Selgers egen beskrivelse av hus og hage

Enebolig med adresse Prost Stabelsvei 356, 2019 Skedsmokorset

1. Om eier

Boligen er oppført av Knut Erik Nordby som byggherre og eier av boligen. Han og familien har bodd i boligen fra den var ferdig og til den legges ut for salg våren 2025. Nordby er sivilingeniør bygg fra Norges Tekniske Høgskole i Trondheim. Han var i byggeperioden prosjekt- og anleggsleder i Selmer-Furuholmen som på den tiden var Norges største entreprenørforretning. Nordby sto selv som ansvarlig søker og ansvarshavende for tiltaket og ivaretok nødvendig kontroll og koordinering mellom entreprenører og håndverkere i byggeperioden.

Byggetillatelse ble gitt den 5. november 1987. Arbeidet ble umiddelbart påbegynt. Boligen var ferdig våren 1988 og innflyttingstillatelse ble gitt den 21. juni 1988.

2. Om tomten

Tomten er beliggende innerst i en rolig blindvei på en høyde med utsikt i flere retninger, grensende til en gangvei på ene siden (mot nord-vest), to sider mot gårdsmiljø og friområde (fra syd-vest til syd-øst) og en side mot nabovilla (mot nord-øst).

3. Rådgivere og entreprenører når boligen ble bygget i 1987/88

Boligen er tegnet av arkitekt (ARK) Jon Seip.

Rådgivende ingeniør bygg (RIB) var Fredriksen AS. RIB har tegnet fundament-, kjeller- og takplan og stått for statiske beregninger av alle bære- og limtrekonstruksjoner, inkludert alle armeringstegninger for fundamenter, Con-form veggelementer i kjeller og deler av underetasje, samt plattendekke over kjelleretasje.

Robertson Nordisk AS har tegnet, beregnet og levert pyramide i glass og aluminium over vindeltrapp fra underetasje til første etasje.

Ingeniørfirma Haukeli AS ble engasjert av byggherren for å foreta grunnboringer, ta opp jordprøver, teste disse i laboratoriet og beregne skjærfasthet og sikkerhet i forbindelse med utgraving av byggetomt. Dette på grunn av høye graveskråninger i byggegrop som følge av to etasjer under bakken i bakkant av bygget.

Vann- og sanitæranlegg er utført av rørleggerfirma L. Thorhaug Romerike AS.

Det elektriske anlegget er levert av Berg & Sandboe Installasjonsfirmaet AS.

Kanaler og ventilasjonsanlegg var levert av Kolberg AS.

Byggmester var Yngvar Løvberg, Gjerdrum.

Åpningsbare vinduer er levert av Nor-Dan som to-lags energiglass type ND92

Garasjen er oppført av tømrer Arne Luke et par år etter at huset ble bygd.

4. Boligens bæresystem

Bygget har armerte støpte betongfundamenter og kjellervegger bestående i hovedsak av Con-form elementer, med dekke over kjeller utført som plattendekke. Rundt fundamentene er det lagt drenerør pakket i grus med fall ut mot og til terreng. For å unngå vann stående med trykk mot utvendig kjellervegg er kjellerveggene utvendig kledd med grunnmursplate (knasteplate) før tilbakefylling mot veggene. Con-forme elementene er prefabrikerte støpte armerte veggskiver med isolasjon mellom betongskivene mot yttervegg. Den prefabrikerte utførelsen sikrer glatte flater både utvendig og innvendig. Plattendekket er også en prefabriert armert betongskive med glatt underside. Når vegg og takelementer er ferdig montert blir de bundet sammen med armering før hele vegg- og dekkekonstruksjonen støpes ut i en sammenhengende støp og blir derved til en kontinuerlig massiv kjelleretasje i støpt armert betong. Konstruksjonen er helt stiv og uten antydning til setningsskader, riss eller fuktinntrengning gjennom yttervegger eller gulv. Helstøpt dekke mellom underetasje og kjelleretasje er en robust løsning i forhold til eventuelle vannlekkasjer fra bad og vaskerom beliggende i etasjen over. Det betyr ingen risiko for snikende råteskader i dekket eller at hele etasjeskilleren må rives opp og byttes ut ved en eventuell hendelse med vannlekkasjer fra noen av disse rommene.

5. Boligens energiforbruk

Eier har fulgt med på boligens strømforbruk fra boligen var ny og frem til og med 2024. De gamle måleravlesningskortene finnes fortsatt i sikringsskapet. Eier har tatt ut 13 tilfeldige år fra 1994 til 2014 og ut ifra denne perioden sett at det gjennomsnittlige strømforbruket disse årene har vært på 51.314 kWh. Alle registreringer av historisk strømforbruk foreligger som utskrift med tabeller og grafer i egen perm.

I 2016 ble fasaden oppgradert med etterisolering på 5 cm i vegger og tak, ny vindsperre, nye faste vinduer, ny ytterdør og terrassedør. Det gjennomsnittlige strømforbruket pr år etter dette tiltaket for årene 2019, 2020 og 2021 gikk ned til 35.656 kWh, korrigert for et ekstra strømforbruk på ca 2.000 kWh pr år pga elbil i 2017, ble den årlige besparelsen som følge av oppgraderte fasader på 17.658 kWh. Dette tilsvarer en reduksjon i strømforbruket på 34%.

Varmepumpe ble installert 9. desember 2021. Det gjennomsnittlige strømforbruket pr år etter dette tiltaket for årene 2022, 2023 og 2024 gikk ned med ytterligere 9.713 kWh til 25.942 kWh pr år.. Sum årlige besparelser etter begge ENØK-tiltakene er derved på 26.926 kWh for de årene som er undersøkt. Sammenlignet med det

historiske strømforbruket på 51.314 kWh gir dette en besparelse i strømforbruk på 52%.

Statistisk Sentralbyrå har laget en oversikt over gjennomsnittlig strømforbruk for fire forskjellige boligtyper, der gjennomsnittlig strømforbruk for enebolig er oppgitt til 25 776 kWh per år, mens Prognosesenteret oppgir at gjennomsnittlig størrelse på eneboliger i Norge er på 168 m². Denne boligen i Prost Stabellsvei 356 har nå et gjennomsnittlig strømforbruk på 25.942 kWh pr år for et BRA-areal på 318 m².

Jeg viser også til Direktoratet for byggkvalitet, TEK17, §14-2 om energikrav for enebolig i kategorien småhus. Totalt netto energibehov pr år for denne boligtypen skal være lik eller mindre enn $100 + 1.600 / \text{BRA}$ oppvarmet areal. For denne boligen er oppvarmet areal BRA på 210 m². Krav til energibehov er derved at det skal være lik eller mindre enn $100 + 1600 / 210 = 107,6$ kWh pr m² og år. For 210 m² blir kravet 22.596 kWh pr år. Forskriftskravene gjelder netto energibehov som omfatter oppvarming, kjøling, ventilasjon, varmtvann og belysning. Det registrerte totale energiforbruket for denne boligen i Prost Stabellsvei 356 er på 25.942 kWh pr år og omfatter også strøm til lading av elbil og annet utstyr og apparater i huset. Differansen mellom kravet i TEK17 og det registrerte strømforbruket er på 3.346 kWh. Av dette utgjør lading av elbil ca 2.000 kWh. Det gjenstår da 1.346 kWh til annet utstyr og apparater, i tillegg til at også kjelleretasjen trekker noe strøm til belysning, verktøy, vannpumpe, kjølerom, badstuovn osv, som i sum ganske sikkert utgjør mer enn de gjenstående 1.346 kWh.

Boligen blir etter dette å anse som å oppfylle energikravene etter dagens forskrift i TEK17.

6. Elektro

Hafslund Nett kontrollerte den 23. november 2017 det elektriske anlegget i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Påviste mangler ble rettet av elektrofirma Nordengen AS og Hafslund Nett avsluttet tilsynssaken den 18. desember 2017 med å bekrefte at «vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at påviste avvik er utbedret, og saken er i dag avsluttet».

7. Sikkerhetsanlegg

Boligen er tilknyttet Sector alarm med både innbrudds og brannvarsligssystem. Systemet består av en sentral med komponenter spredt rundt omkring i boligen.

Innbruddsalarmen består av alarmbelagt hoveddør og terrassedør. Den styres fra et tastatur på innsiden av inngangsdøren. I tillegg er det en fjernkontroll til systemet. Det er glassbruddalarmer på åtte av vinduene i underetasjen og ett vindu i første etasje. I tillegg er det bevegelsesdetektorer i alle etasjer, til sammen fem stykker.

Brannalarmanlegget består av røykdetektorer i alle etasjer. I første etasje er det fire detektorer, i underetasjen fem detektorer (alle soverom, hall og vaskerom) og i kjelleren er det én detektor.

8. Internettløsning

Frem til nå har det ikke vært fibertilknytning til boligen. Bredbånd er installert med utvendig parabol-antenne fra Telenor og innvendig utstyr for trådløst nett. Dette anlegget er fortsatt intakt.

I april 2025 har Vikenfiber lagt fiber i grøft langs gangvei på oversiden av huset. Et trekkerør for kabel er lagt med egen avstikker inn på tomte til boligen. Det er enkel håndgraving for innføring i huset til underetasjen. Selger er tilbudt å koble seg på uten etableringskostnad mot en bindingstid på 12 måneder, tilsvarende en måneds-/årspris på 1.289 / 15.468 kroner (første år med rabatt og en årspris på 11.988 kroner). Dette for Altibox Pakke Standard 500/500. Vikenfiber har muntlig sagt at ny eier av boligen kan tilknytte seg anlegget på samme betingelser. Kjøper må selv kontakte Vikenfiber for endelig bekreftelse og avtale om dette.

9. Ventilasjonsanlegg

Huset er utstyrt med et ventilasjonsanlegg. I 2009 ble det opprinnelige anlegget fra 1998 erstattet med et nytt av typen Villavent VR-700 EV. Filteret skiftes årlig i desember i samsvar med filteravtale med Systemair AS i Sandnes. Ny eier anbefales å overta avtalen. I 2024 kostet et filterbytte 788 kroner.

10. Trykkøkningspumpe

På inntaksledningen for vann beliggende i kjelleren ved siden av hovedkrana og varmvannsberederen, er det plassert en trykkøkningspumpe. Pumpens oppgave er å øke vanntrykket til husets tappepunkter. Trykket i det kommunale ledningsnettet oppleves ellers som litt for lavt, noe som trolig skyldes at huset ligger øverst på en høyde og helt innerst i ledningsanlegget til boligfeltet med de private eneboligene. Pumpen ble installert i juli 2016.

11. Adkomstvei

Adkomst til huset fra Prost Stabels vei går gjennom et borettslag (Nordgarn borettslag) på en privat blindvei med snuplass øverst. Innkjørsel til tomt og garasje er fra denne snuplassen. Det er inngått avtale (datert 28. november 1994) mellom borettslaget og eneboligeierne innerst i veien om vintervedlikehold.

Vintervedlikeholdet (snøbrøyting, strøing og feiing på våren) skjer i regi av avtale med entreprenør som inngås av borettslaget. De private eneboligene innerst i blindveien faktureres årlig for sin andel av entreprenørens kostnad for vintervedlikeholdet.

Andelen er i avtalen fastsatt til 3,45%. For 2024 var beløpet for denne andelen på 2.882 kroner.

12. Radonmåling med sporfilm 2018 og 2019

Målingen er ivarettatt av Bygg-gruppen AS, mens analysen er utført av Dosirad. Dette etter innsending av sporfilm som har vært eksponert i perioden november 2018 til november 2019. Det er målt i stue i 1. etasje og i soverom i underetasje. Analysen konkluderer med at «Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig».

13. Utførte større oppgraderinger

Følgende større oppgraderinger er foretatt på boligen:

13.4 Hovedbaderom 2007

På grunn av fuktskade i en dusjvegg ble det i 2007 utført en fullstendig rehabilitering av bad inkludert riving av eksisterende tak, vegger og pigging av eksisterende gulv. Hele badet ble revet og tidsriktig bygget opp fra bunnen av med moderne innredning, nye varmekabler i gulv, membraner, fliser på gulv og vegger, downlights, baderomsinnredning, rør- og elektroanlegg. Alt av fliser, baderomsinnredning og utstyr av solid og god kvalitet. Hovedentreprenør: A. Halvorsen & Sønn AS som var en sertifisert våtromsentreprenør. Underentreprenører: Tømmermester Terje Kristiansen (snekker), Murerfirma Ottersen & Hansen AS (fliser), Hafslund installasjon (elektro). Det foreligger egenkontrollskjema for rør-i-rør tappevannsystem fra hovedentreprenør A. Halvorsen & Sønn AS.

13.5 Sekundærbaderom 2007

Sekundærbaderommet hadde ingen fuktskader i 2007, men erfaringene fra fuktskade på hovedbaderommet tilsa at det var sannsynlig å kunne oppstå en tilsvarende skade også på sekundærbaderommet. Eier valgte derfor å foreta en tilsvarende fullstendig rehabilitering av sekundærbadet inkludert riving av eksisterende tak, vegger og pigging av eksisterende gulv. Hele badet ble revet og tidsriktig bygget opp fra bunnen av med moderne innredning, nye varmekabler i gulv, membraner, fliser på gulv og vegger, downlights, baderomsinnredning, rør- og elektroanlegg. Alt av fliser, baderomsinnredning og utstyr av solid og god kvalitet. Hovedentreprenør: A. Halvorsen & Sønn AS som var en sertifisert våtromsentreprenør. Underentreprenører: Tømmermester Terje Kristiansen (snekker), Murerfirma Ottersen & Hansen AS (fliser), Hafslund installasjon (elektro). Det foreligger egenkontrollskjema for rør-i-rør tappevannsystem fra hovedentreprenør A. Halvorsen & Sønn AS.

13.6 Garasjeport med motor, kodeåpner og fjernkontroll 2008

Ny motorisert garasjeport ble installert av Edlandsporten AS i 2008. Den betjenes med kodelås ved porten eller med en fjernkontroll som kan oppbevares i bilen.

13.7 Oppgradering fasader med faste vinduer, ytterdører og tak 2016

På grunn av eiers ønske om enklere utvendig vedlikehold (slippe maling og beising), samt et ønske om å få ned energi- og strømforbruk, ble det i 2016 gjennomført en fullstendig oppgradering av fasader og tak. Hovedentreprenør var Bækken og Ruste Bygg AS. Arbeidet besto i først å rive og fjerne all gammel utvendig panel, takstein og alle faste vinduer, ytterdør og terassedør. Deretter bygge opp igjen ny ytterfasade med vindtetting og 5 cm ny isolasjon, samt bytte av kledning på samtlige vegger og tak, inkludert garasje. Skifte alle faste vinduer samt ytterdør og skyvedør mot terrasse. Fasader er kledd med vedlikeholdsfri kanadisk Cedertre levert av Svenneby Sag og Høvleri AS. Alle faste vinduer, ytterdør og skyvedør er levert av Krone vinduer. Vinduene er utført i mahogny med 3-lags glass. Gjennomsnittlig U-verdi for disse er på 0,96 W/m²K. (De nye forskriftene innebærer krav til en gjennomsnittlig U-verdi lik eller bedre/mindre enn 1,2 W/m²K for vinduer, glassfelt og dører). Vinduene er belagt med soldempende belegget for å hindre at det blir for varmt inne om sommeren. HD Solskjerming AS – avd Kjells markiser, leverte motoriserte markiser mot syd og vest, i tillegg til motorisert terrassemarkise (tips: dersom terrassemarkisen går inn av seg selv tyder det på at batteriene på markisen snart går tomme. Batteriene av typen AAA ligger i et «brillehus» ytterst på en av de utsvingende «terassearmene». Lokket over batteriene er festet med grå gaffateip som fargemessig er lite synlig mot aluminiumen i «terassearmene»). Blikkenslagerarbeid besto av nye takrenner, snøfangere, takstiger, feieplattformer og diverse beslag. Utførelse ved Hoff Blikkenslagerverksted.

13.8 Nytt kjøkken 2016

På grunn av et ønske om å oppgradere til et tidsriktig kjøkken ble hele det gamle kjøkkenet revet i 2016 og erstattet med et nytt. Det nye kjøkkenet innebar å legge nytt gulv, etablere en kjøkkenøy og nye innredninger med benker, skap og samtlige hvitevarer. Hovedentreprenør Bækken og Ruste Bygg AS. Kjøkkenet ble levert av HTH Kjøkken Alnabru AS med hvitevarer fra Miele og benkeplate utført av Corinor AS. Rørarbeid utført av Eidsvoll rør as, Elektroarbeider av Nordengen AS og malerarbeid ved Roås og Toftner. I forbindelse med legging av nytt gulv ble det lagt en vannledning under gulvet for å kunne etablere en ny utekran (ikke frostsikker) ved terrassen. Det er lagt en sensor/fuktføler på gulvet i benken ved siden av oppvaskmaskinen. I tilfelle en lekkasje/slangebrudd vil en stengeventil stoppe vanntilførselen til alle kraner og utstyr på kjøkkenet. I benken er også tilkoblingen av røret til den nye utekranen, herunder stengeventil og tappeplugg for å tømme rør og kran som frostsikring før vinteren. (Tips: ved stenging og tømming av utekran med rør må noen desiliter vann

tappes ut gjennom tappepluggen inne i benken. Led dette vannet over i et lite kar for å unngå vannsøl på gulvet. Hvis det skjer vil den automatiske stengeventilen slå inn og stenge hele vanntilførselen til kjøkkenet. Den åpner igjen når vannsølet er tørket opp og det er blitt helt tørt.)

13.9 Installasjon varmepumpe 2021

For å optimalisere energibruken i boligen ble det i 2021 inninstallert varmepumpe. Varmepumpen er av type «Panasonic HZ25XKE ICEBREAKER – 7,5 kW» og ble installert av «A+ Varmepumper» i desember 2021. Teknisk service er tatt på anlegget i april 2025.

13.10 Plisségardiner 2021

To rom; soverom/barnerom i underetasjen og et flerbruksrom i 1. etasje ble utstyrt med plisségardiner i 2021. Dette for å kunne mørklegge disse rommene om natten til bruk som soverom uten å måtte ha vanlige fortrekksgardiner. Gardinene er av høy kvalitet og tilpasset etter mål for å være både robuste i bruk og lite synlige når de ikke er trukket for. Plissegardinene er levert av HD Solskjerming AS avdeling fasadeprodukter.

13.11 Nye gulv stue, kjøkken og kontor i 1. etasje samt stort soverom i underetasje 2024

De opprinnelige furugulvene var etter hvert lite tidsriktige og hadde fått en del skjemmende sår og flekker. Disse lot seg ikke fjerne og det ble vurdert som riktig å legge nye vedlikeholds- og renholdsvennlige gulv. De nye gulvene er utført med COREtec vinylgulv type Naturals Desert. Gulvet er lagt av Maura bygg AS. Gulvplater i herdet glass foran peis, vedovn og feieluker er levert av Hadeland Glass & Vaktmesterservice AS.

13.12 Malt stue, kjøkken og TV-rom i 1. etasje samt gjesterom i underetasje 2024

Stue og tilstøtende rom ble sammen med nytt gulv oppgradert til tidsriktig standard i 2024. Malerarbeidet er i hovedsak utført av Hele Consult ved Per Otto Røng (alt arbeid i stue og tak i kjøkken), mens noen mindre deler av arbeidet, samt TV-rom og gjesterom er utført som egeninnsats av eier.

13.13 Nytt aggregat kjølerom 2025

Nytt aggregat av typen Norcool CU450 ble satt inn i mars 2025 for å erstatte et utdatert og dårlig fungerende aggregat fra 2011. Aggregatet er levert av Elektro VKF AS i Lillestrøm.

14. Hagen og uteområdene – Tips til videre drift

Hagen og uteområdene er opparbeidet med beplantede felter og skråninger, terrasser og trapper i trykkimpregneret materiale, samt oppkjørsel og gårdsplass med beleggningsstein. Den store hovedterrassen, samt trappa og den lille terrassen og plankeveiene på sydsiden ble bygget når huset var nytt. Beleggningsstein med varmekabler ble etablert i 2008 av Nannestad Grøntmiljø AS, med Partner Elektro som underentreprenør for legging av varmekablene. Det er også noen steintrapper. På den øvre og flate delen av hagen er det anlagt stier avgrenset av stålskanter av typen «Everedge». Stiene er gruslagt med fiberduk under. Det kommer lite ugress gjennom fiberduken. Det er ikke plen på noe område av hagen.

Det ligger varmekabler i to striper tilsvarende hjulsporene fra bil i oppkjørselen fra postkassene og opp til garasjen, samt i en stripe fra garasjen og bort til trapp foran hoveddør. De oppvarmede feltene er tilstrekkelig store for å sikre isfri og sikker kjøring og gange fra adkomstevei/postkasse til garasje og bolig. Total effekt på varmekablene er 2.400W, med en flateeffekt på 300 W/m². Stripene er dokumentert med bilde. Varmekablene styres fra egen kurs som legges inn i sikringsskap. Det er normalt tilstrekkelig å ha på varmekablene ca 24-48 timer for å fjerne noen cm tykk is.



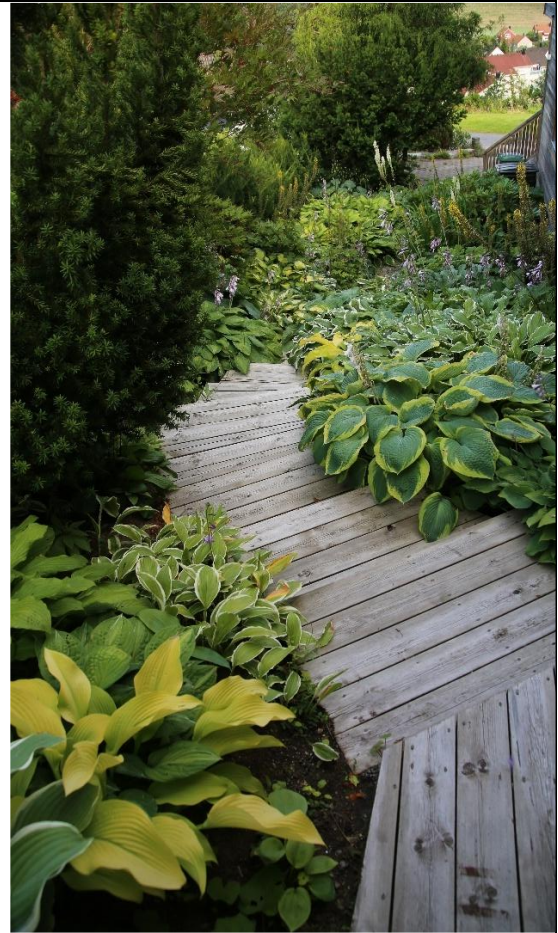
Når det gjelder vedlikehold av terrasser og trapper i trykkimpregneret tre er det erfaringsmessig best å bare høytrykkspyle med rent vann på vårparten. Eier har ikke oljet terrassene og unngår med det et nokså omfattende årlig vedlikeholdsarbeid om det skal holdes pent.

De fleste plantefeltene i hagen krever lite vedlikehold. Nord-øst side mot nabo er beplantet med et stort antall ulike hosta (bladliljer). Disse visner helt ned om høsten. Bladene kan bare ligge og råtne rundt planten og bli til god gjødsel til våren. Nye planter vokser raskt opp og de store bladene dekker jorda rundt slik at lite ugress

slipper til i hostafeltet. Et alternativ om høsten er å ta sammen de visne bladene da istedenfor å la de ligge til våren. Når de er visne kan de fjernes uten klipping, bare den gjenstående blomsterstilken må klippes.



Hosta tett i tett på begge sider av trapp på nord-øst siden av huset mot nærmeste nabohus



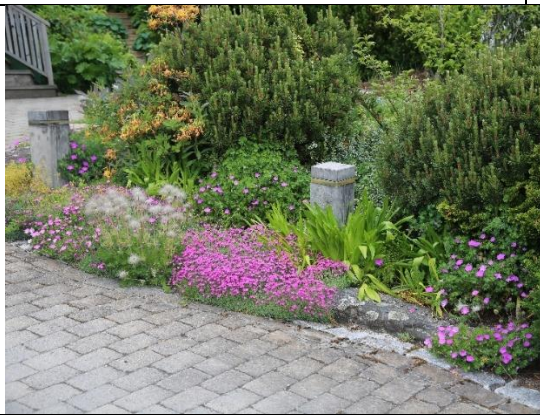
På nedsiden av garasjen og huset er mesteparten av arealet beplantet med bunndekkende planter, mye vintergrønt og ulike typer einer. Rundt disse er det lagt barkduk og bark. Lite ugress slipper gjennom og det kreves lite vedlikehold, kun klipping hvis man syns busker og noen småvokste trær blir for store. På mindre felter er det løk- og vårblostmestende planter. På disse arealene trengs lusing.



Einer og bunndekkende planter
nedenfor garasjen.



Nedenfor garasjen på venstre side langs
oppkjørsel til garasjen er det mye blomster
på vår og forsommer.



På høyre side av oppkjørsel buskfuru og
vårblomstring

I de bratteste skråningene er det plantet ulike typer av rhododendron og mikrobiota (vintergrønn tett plante). Det er barkduk rundt plantene og det kommer nesten ikke noe ugress i disse feltene og vedlikeholdsbehovet er minimalt.

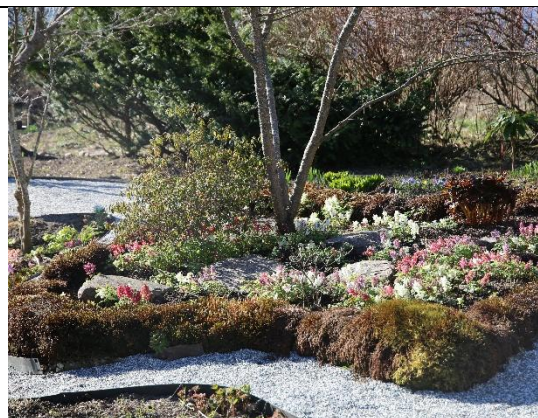
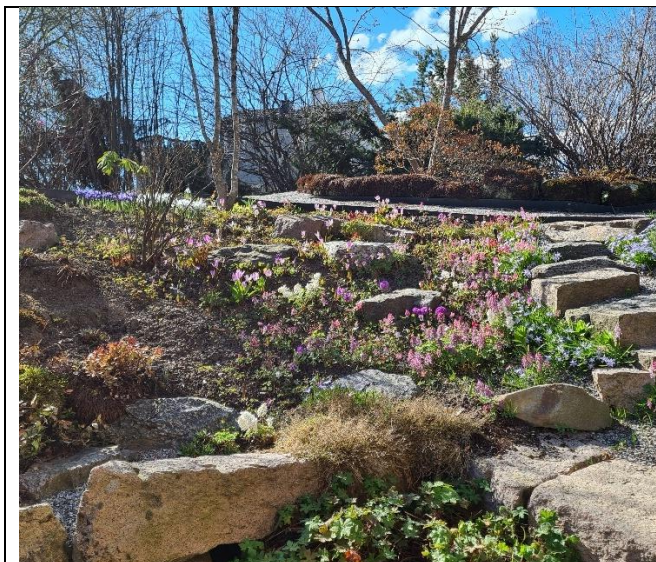


Rhododendron i ulike farger i hele
skråningen



Rhododendron og lengst til høyre
bunndekkende mikrobiota

I skråningen utenfor kjøkkenet og på sletta utenfor stue og terrasse er det staudebed. Plantene der har i hovedsak fått spre seg «etter eget ønske». Det er mye løk og vårbloomstrende planter. Arealet bør lukes, men kan alternativt plantes igjen med bunndekkende planter, barkduk og bark, eller om man ønsker plen, gjøre om det flateste arealet til det.



Øverst i hagen mye løk og vårbloomster



Vårbloomstring med flere typer primula. Ut på sommeren dominerer peonene.





Utover sommeren vokser det til med mange flotte pioner, akeleier mm og tett løv på vegetasjonen mot gangveien. Hagen forvandles til en usjenert oase uten innsyn utenfra.



I en stripe mot friområdet er store deler av arealet beplantet med bunndekkende planter (mest cotoneastere) der bakken er dekket med barkduk og bark. Her blir det lite ugress og nokså enkelt vedlikehold.

Et tilgrensende friområde (tilhørende Lillestrøm kommune) er beliggende mellom boligen og eiendommen Holt Øst. Dette er en landbrukseiendom som ikke lengre er i bruk for landbruk. Så godt som ingen bruker arealet og kommunen gjør heller ingen ting ut av det. Selger har derfor tidvis ryddet noe tilvekst på området slik at det ikke gror igjen for mye. På nærmeste del av friområdet i øvre del av hagen har selger også pleid å slå gresset (med gressklipper eller ljå) for å gjøre det penere og mer brukbart for seg selv og de som eventuelt vil bruke det til lek eller rekreasjon. Selger har også plantet to epletrær og et pæretre på området, vel vitende om at hvem som helst kan gå dit og forsyne seg av frukten. Spesielt det ene epletreet har båret mye frukt, men ingen andre har hittil vært der og forsynt seg.

På det kommunale friområde nedenfor snuplassen har tidligere huseier sammen med en nabo pleid å slå arealet slik at helhetsinntrykket for området tar seg bedre ut. Fra snuplassen øverst i veien går det en liten sti ned til en skrent der rent hageavfall blir lagt til kompostering. Flere av naboene benytter seg også av dette som en enkel løsning for å bli kvitt hageavfallet. Beplantning på kanten ovenfor hindrer i all hovedsak innsyn fra eiendommene til hageavfallstippen.

På den nedlagte landbrukseiendommen Holt Øst er det søkt om bruksendring til bolig. Det er byggemeldt et prosjekt med fire boenheter i den tidligere låven som skal konverteres til boliger av høy standard. Oppgradering av utearealet tilhørende eiendommen er også vist på byggemeldingstegningene. Når prosjektet blir realisert vil det gi et godt estetisk løft for denne delen av nærmeste nabolag.

VEDLEGG

Huset er nærmere dokumentert i egen ring-perm med følgende innholdsfortegnelse:

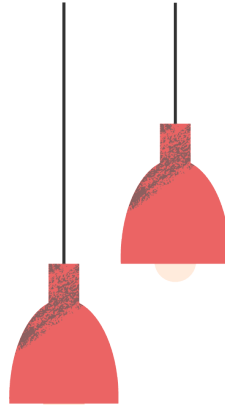
1	Tilstandsrapport fra Norsk takst datert 07.04.2025
2	Selgers egen beskrivelse av hus og hage
3	Strømforbruk før og etter ENØK-tiltak
4	Tilsynsrapport elektro inkludert lukking av avvik
5	Samsvarserklæringer elektro
6	Fargekoder maling for underetasje og 1. etasje
7	Resultat av radonmåling med sporfilm
8	Nabovarsel om bruksendring fra låve til bolig på naboeiendommen Holt Øst
9	Nor-Dan åpningsbare vinduer fra 1988
10	Glasspyramide fra Robertson Nordisk AS bygget i 1988
11	Rehabilitering hovedbaderom i 2007 – A. Halvorsen & Sønn AS
12	Rehabilitering sekundærbaderom i 2007 – A. Halvorsen & Sønn AS
13	Motorisert garasjeport montert i 2008 – Edlandsporten AS
14	Ventilasjonsanlegg montert i 2009 – Filteravtale med Systemair AS
15	Fasader oppgradert 2016 – Tømrer og hovedentreprenør: Bækken Ruste bygg AS
16	Fasader oppgradert 2016 – Trelast kanadisk sedertre fra Svenneby Sag og Høvleri as
17	Fasader oppgradert 2016 – Faste vinduer, ytterdør, terrassedør fra Krone Vinduer AS
18	Fasader oppgradert 2016 – Markiser motorisert fra HD Solskjerming as, avd Kjells markiser
19	Kjøkken nytt 2016 – HTH kjøkken med hvitevarer fra Miele
20	Varmepumpe 2021, vedlikeholdsservice 2025 – A+ Varmepumper AS
21	Plisségardiner på to soverom i 2021 – HD Solskjerming as, avd Fasadeprodukter
22	Nytt gulv stue, kjøkken, kontor, soverom 2024 – Vinylgulv fra Montér, lagt av Maura bygg as
23	Maling stue og kjøkken 2024 utført av Hele Consult ved Per Otto Røng
24	Kjøleaggregat til kjølerom i kjeller 2025 – Elektro VKF AS
25	Avtale om vintervedlikehold av vei mellom Nordgarn borettslag og eneboligene innenfor
26	Skjøte på kjøp av tomten fra AS Skedsmo Tomteselskap
27	Påvisning kabel og VA-ledninger – Kart
28	Målebrev
29	Innflyttingstillatelse
30	Bygetillatelse med nedfotograferte arkitekttegninger

Arkitekttegninger i målestokk 1:50

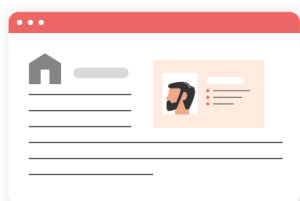
Tegninger fra rådgivende ingeniør bygg i målestokk 1:50



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DCU3851
Matrikkel: 3205-36/25/0/0
Bruksenhet: U0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Knut Erik Nordby



Adresse:
Prost Stabels Vei
356, 2019
SKEDSMOKORSET

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring IM	NORDENGEN AS	Elektriker	2022-09-06
NELFO Samsvarserklæring IM (Bytte tesla ladestasjon)	NORDENGEN AS	Elektriker	2022-09-06
SU-4-10 Sjekkliste utførelse - servicearbeider	NORDENGEN AS	Elektriker	2022-09-06

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Prost Stabels vei 356, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 707,68 kr
Feiing	1 677,60 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	1 968,76 kr
Sum	11 130,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	1 230,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	3 stk	556,00 kr	1/1	0 %	1 668,00 kr	417,00 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	320,25 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	393,26 kr
A-konto vanngesbyr	61 m3	39,59 kr	1/1	0 %	2 414,84 kr	603,71 kr
A-konto avløpsgebyr	61 m3	57,10 kr	1/1	0 %	3 483,10 kr	870,79 kr
Målt forbruk vann	61 m3	34,42 kr	1/1	0 %	2 099,93 kr	2 099,93 kr
Målt forbruk avløp	61 m3	49,66 kr	1/1	0 %	3 029,41 kr	3 029,41 kr
-Fradrag innbetalt vann	-38 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-1 308,15 kr	-1 308,15 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Fradrag innbetalt avløp	-38 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-1 887,17 kr	-1 887,17 kr
				Sum	17 273,96 kr	5 769,03 kr

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

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED 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.

Eiendomsskatt

Produsert: 02.04.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	25	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Prost Stabels vei 356								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	3152.00

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

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

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

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



SKEDSMO KOMMUNE

Knut Erik Nordby
Prost Stabelsvei 356

2020 SKEDSMOKORSET

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

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

Byggets art: ... **ENEBOLIG OG GARASJE** Sak nr: **..968/87...**

Byggherre: **..Knut Erik Nordby..**

Byggeadr.: **..Prost Stabelsvei 356....** G.nr: **..36.** B.nr: **..25.....**

Byggets grunnflate: **....107....** Ant.etg: **...2....** Ant. leiligh: **..1...**

Leieareal: **.....177.....** Brutto gulvareal: **.....**

Tatt i bruk: **...8.6.1988.....**

Anmerkninger:

Kjeller er ikke ferdig.
Husnr. skilt må monteres.
Noe planeringsarb. står igjenn.
Garasje er ikke oppført.
Krav fra feiervesenet må etterkommes.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen
.....1..... år fra dato.

Skedsmo komm, bygningskontroll, den **..21.6.1988.....**

.....
Svein Bangsund.....

Bygningssjef

.....
P. H. Horneman.....

P. H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN

Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Tekn. adm., Brøtergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM — Telefon (06) *81 07 01

DOK-analyse for eiendom 3205-36/25

Dato for analyse	02.04.2025 kl.09:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	17	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

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

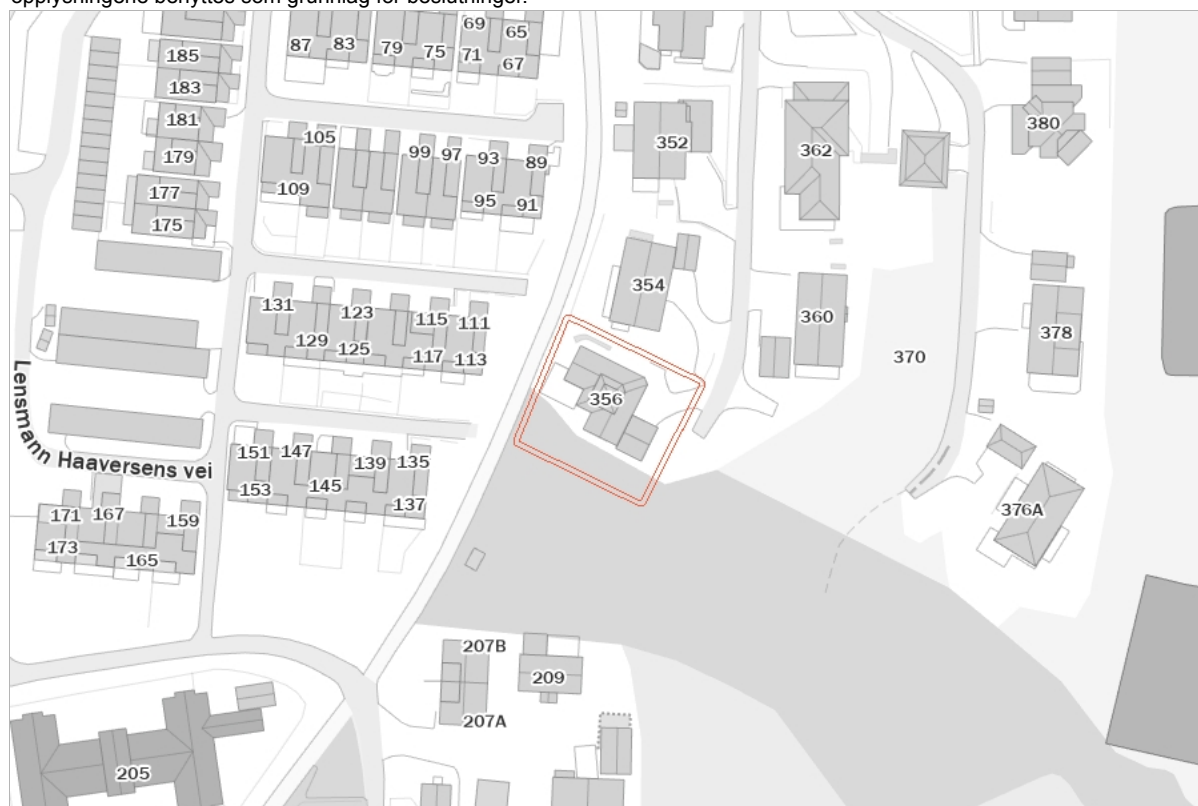
Datoer:

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

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

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

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	01.04.2025	02.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	29.03.2025	02.04.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		24.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	01.04.2025	02.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.04.2025	24.03.2025
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Forurensset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		24.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	02.04.2025	24.03.2025
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommun - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	27.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	27.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	02.04.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.04.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Landbruk: Dyrbær jord	Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		24.03.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		24.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	06.03.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.04.2025	08.03.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.04.2025	27.03.2025
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	01.04.2025	27.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	26.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsone	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	24.03.2025

Ikke berørte datasett

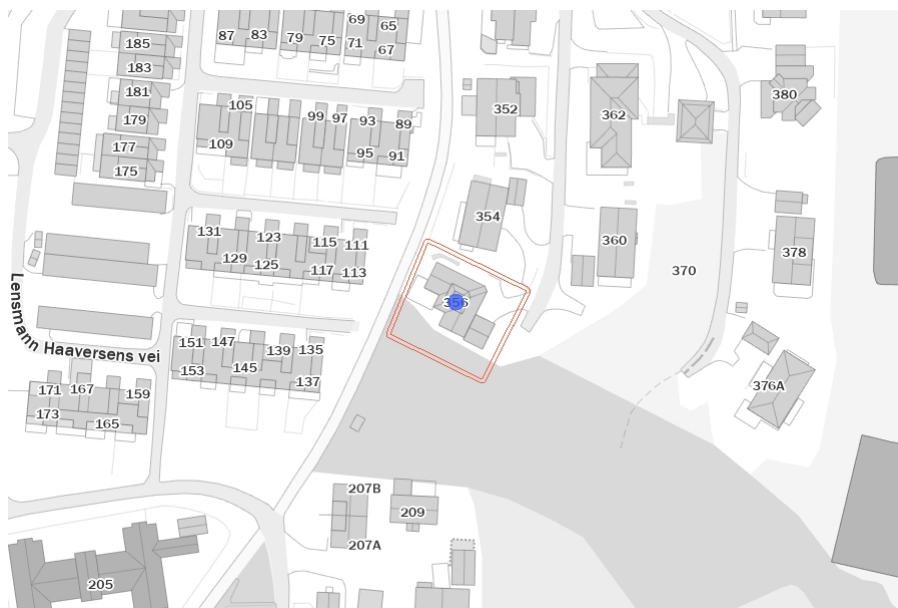
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.04.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	30.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.04.2025



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 ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

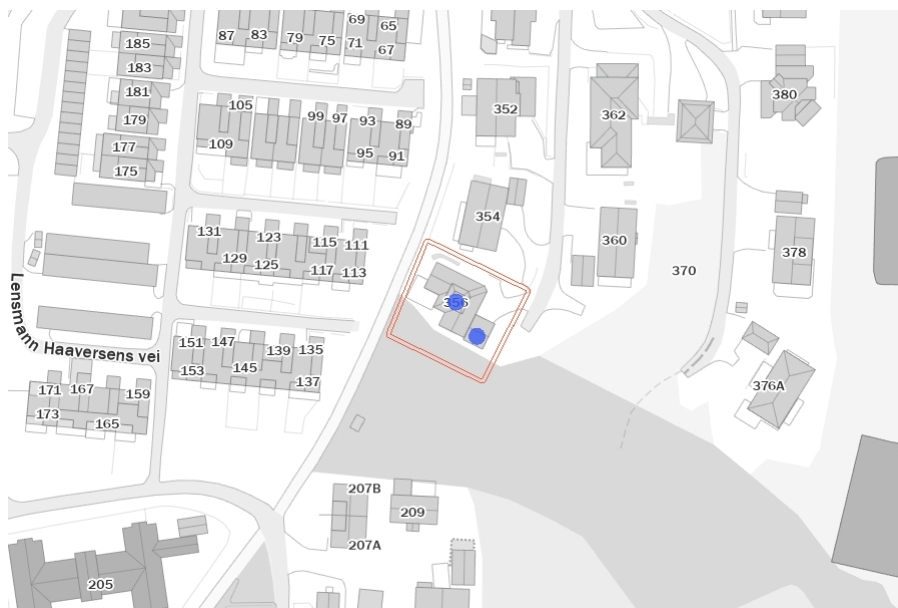
...

Punkter

ID	ADRESSE
92082616	Prost Stabels vei 356

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	29.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. Utgatte 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 kommunevis 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
Enebolig	6881386
Garasjeuthus annekst til bolig	6881394

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGIN POSITION	MEASURETIME_END POSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

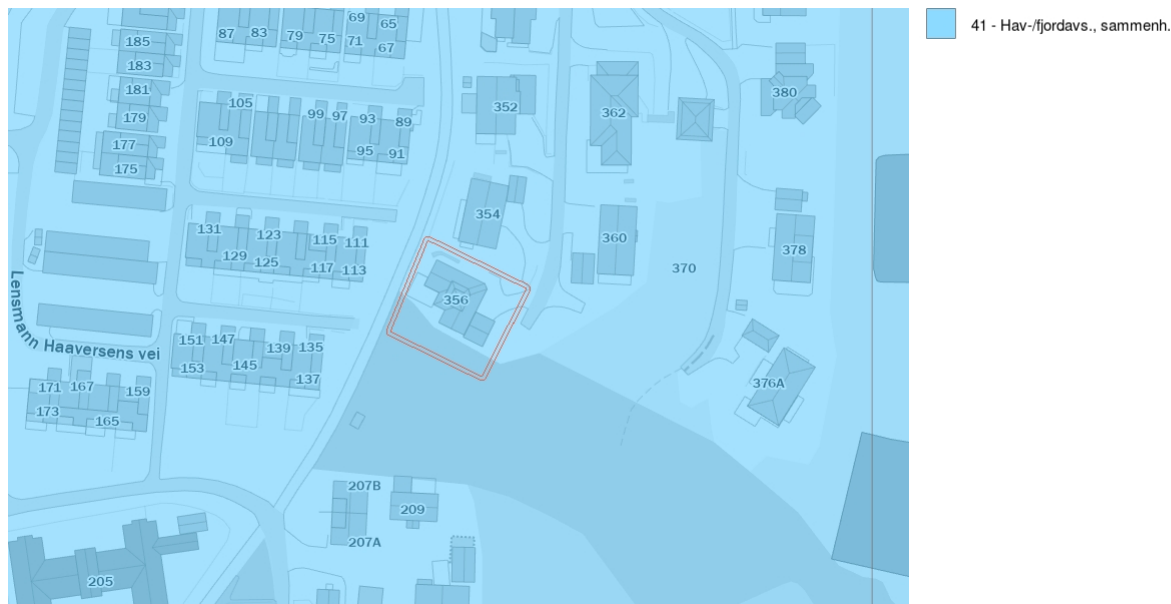
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

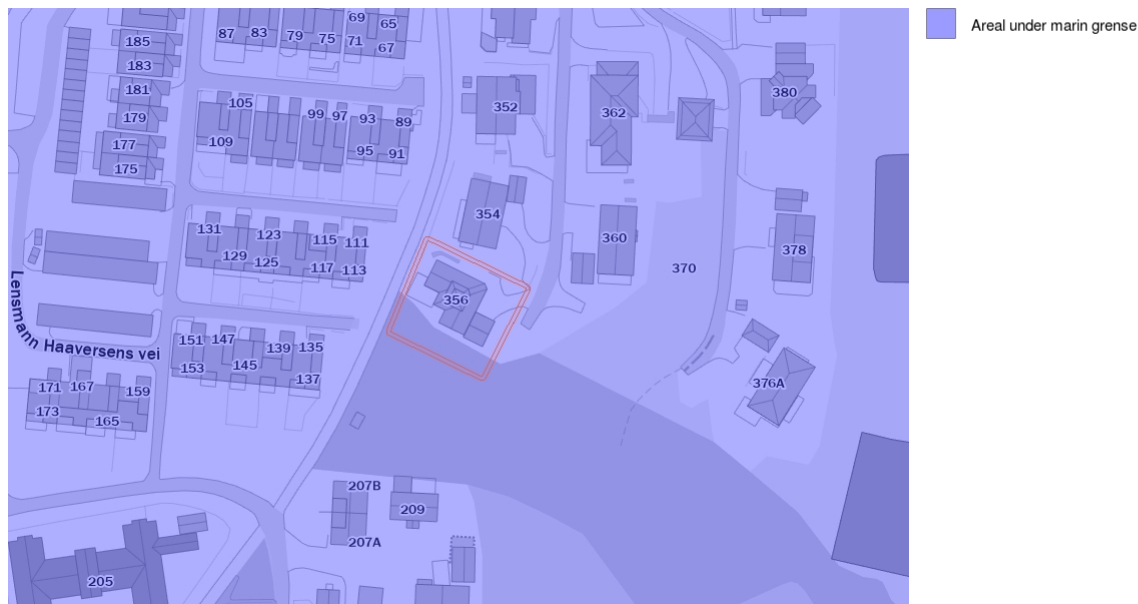
...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



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](#). Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

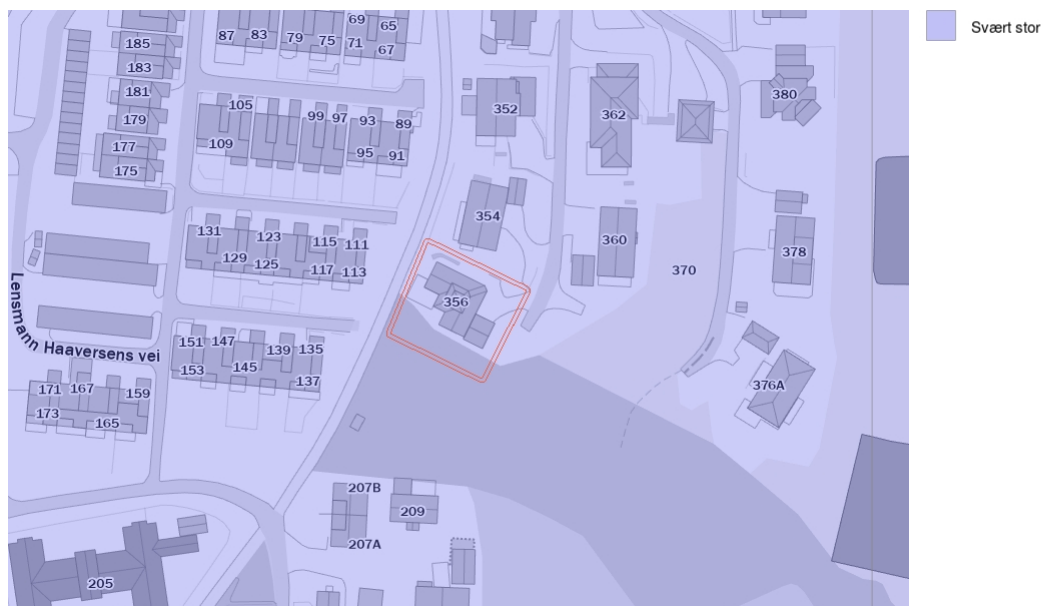
Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). 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 overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data 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). Nedlastingen via Geonorge 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 nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

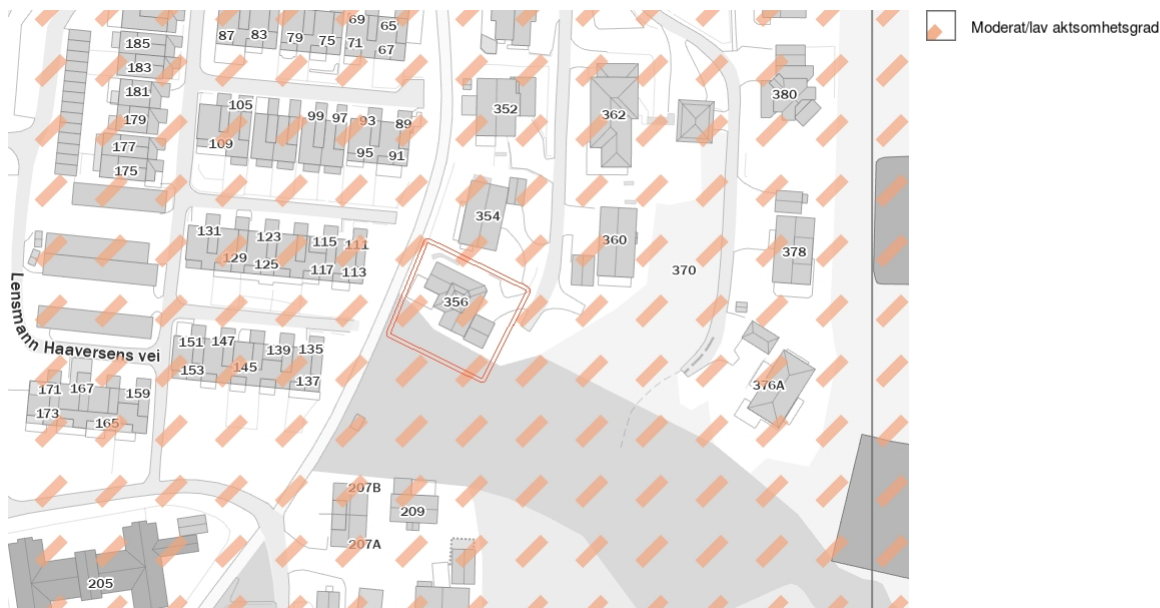
...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



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 kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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.

...

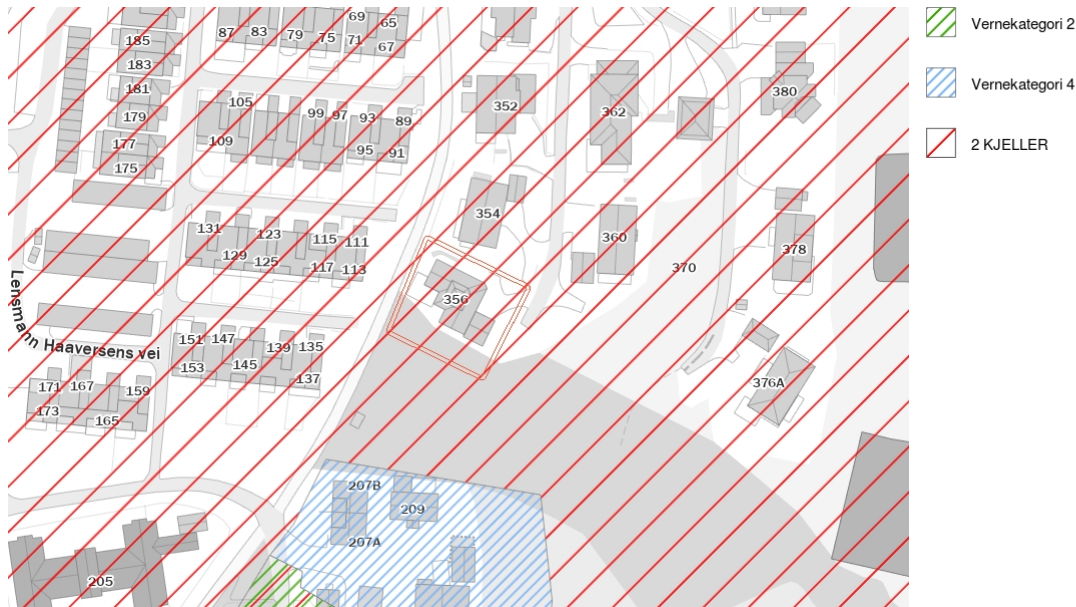
Flater

NAVN

Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

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

Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealressurser i målestokk 1:50 000 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 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyse. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	01.04.2025
Antall treff	2	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.04.2025



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
Skog	Blandingsskog	Høy	Jorddekt

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2025



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)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025


Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

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

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

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

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

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

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

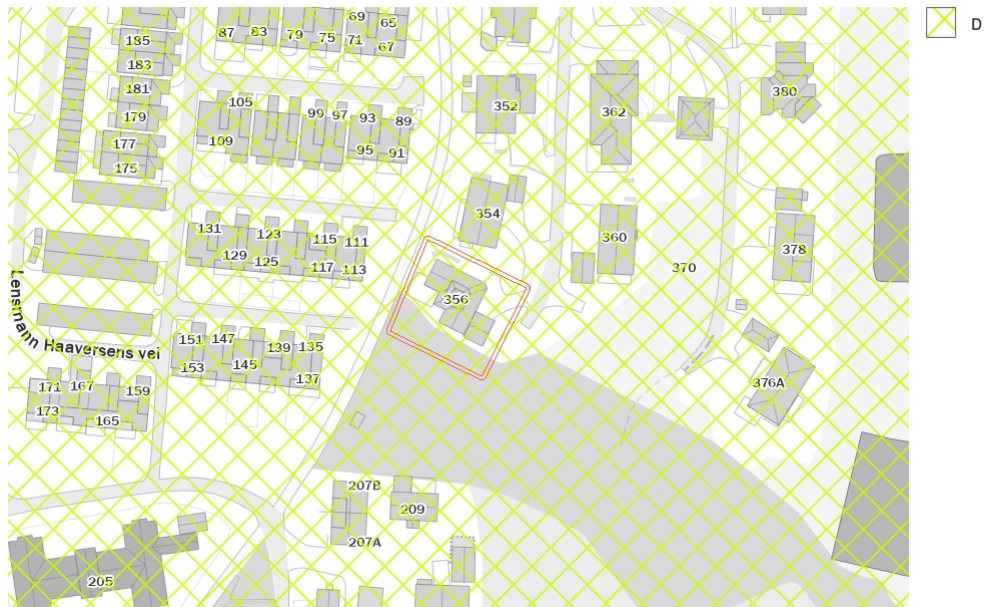
...

BESKRIVELSE

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

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

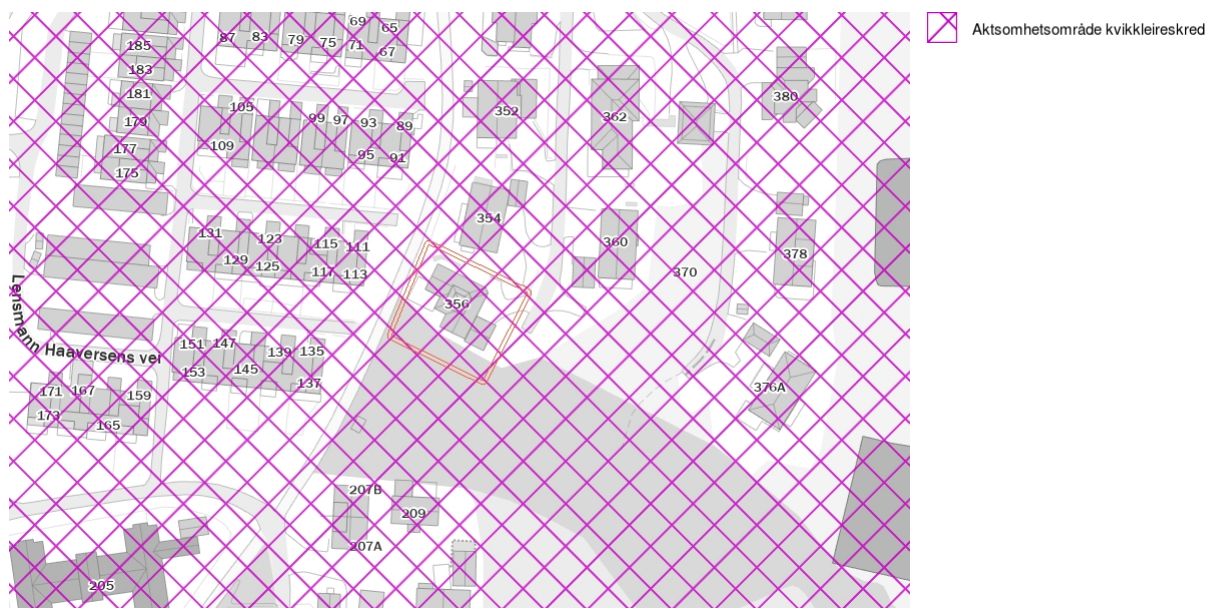
...

KATEGORI

ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	02/01/2025	NVE

Ledningskart
36/25/0/0

Tegnforklaring



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.04.2025

-  Eiendomsgrense
-  Stoppekran
-  Kum
-  Vannledninger kommunal

- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat

- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat





Lillestrøm
kommune

Adkomst til eiendom

36/25/0/0

Tegnforklaring

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



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.04.2025

Kartet viser eiere av veger.

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET,
DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR
116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36
BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.
2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.
3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.
4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.
5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

- 1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

- 1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
 - parkeringsplass, garasje og avkjørsel
 - lekeplasser
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

- 1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.
- 1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)
- I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.
- 1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
 - interne gangveier
 - lekeplasser
 - eksisterende og framtidig vegetasjon.
- 1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.
- 1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

- 1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

- 1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - parkeringsplasser
 - lekeplasser
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

- ~~1.41 (tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~
- 1.42 (Reg. sak 21/88)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje. Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
 - terrengmessig behandling på cotert plan
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.

Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest or de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

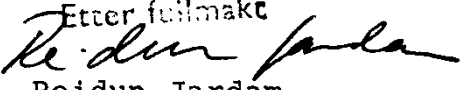
Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

- 6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.
- 6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

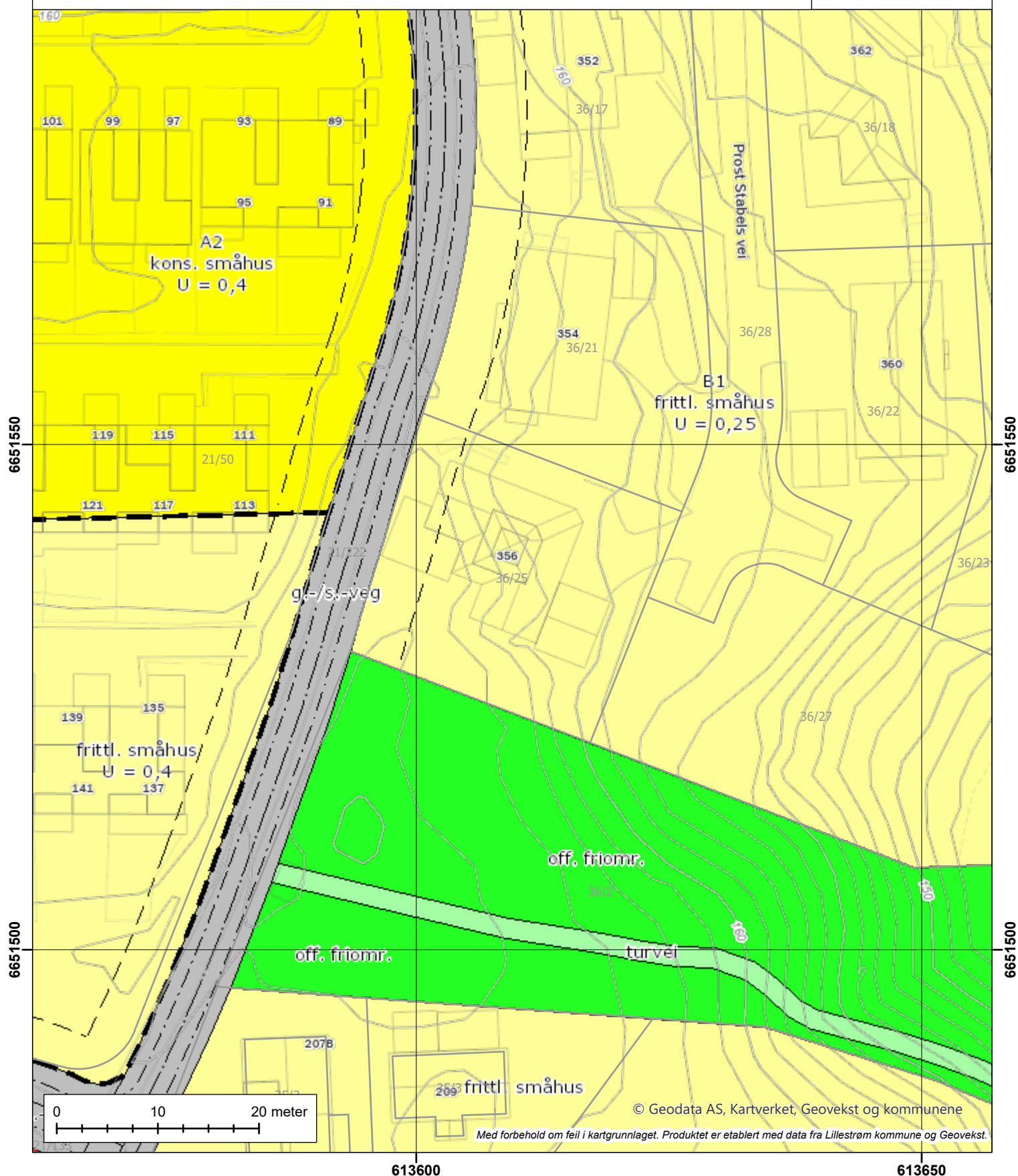
Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

STADFESTET DEN 05.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt

Reidun Jardam



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |  | 1211 - Byggegrense |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse |  | 1221 - Regulert senterlinje |
|  | Offentlig barnehage |  | 1223 - Regulert kant kjørebane |
|  | Gang- / sykkelveg |  | Formålsgrense |
|  | FRIOMRÅDER |  | Gjeldende plan |
|  | Turveg | | |



Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/36/25/0/0

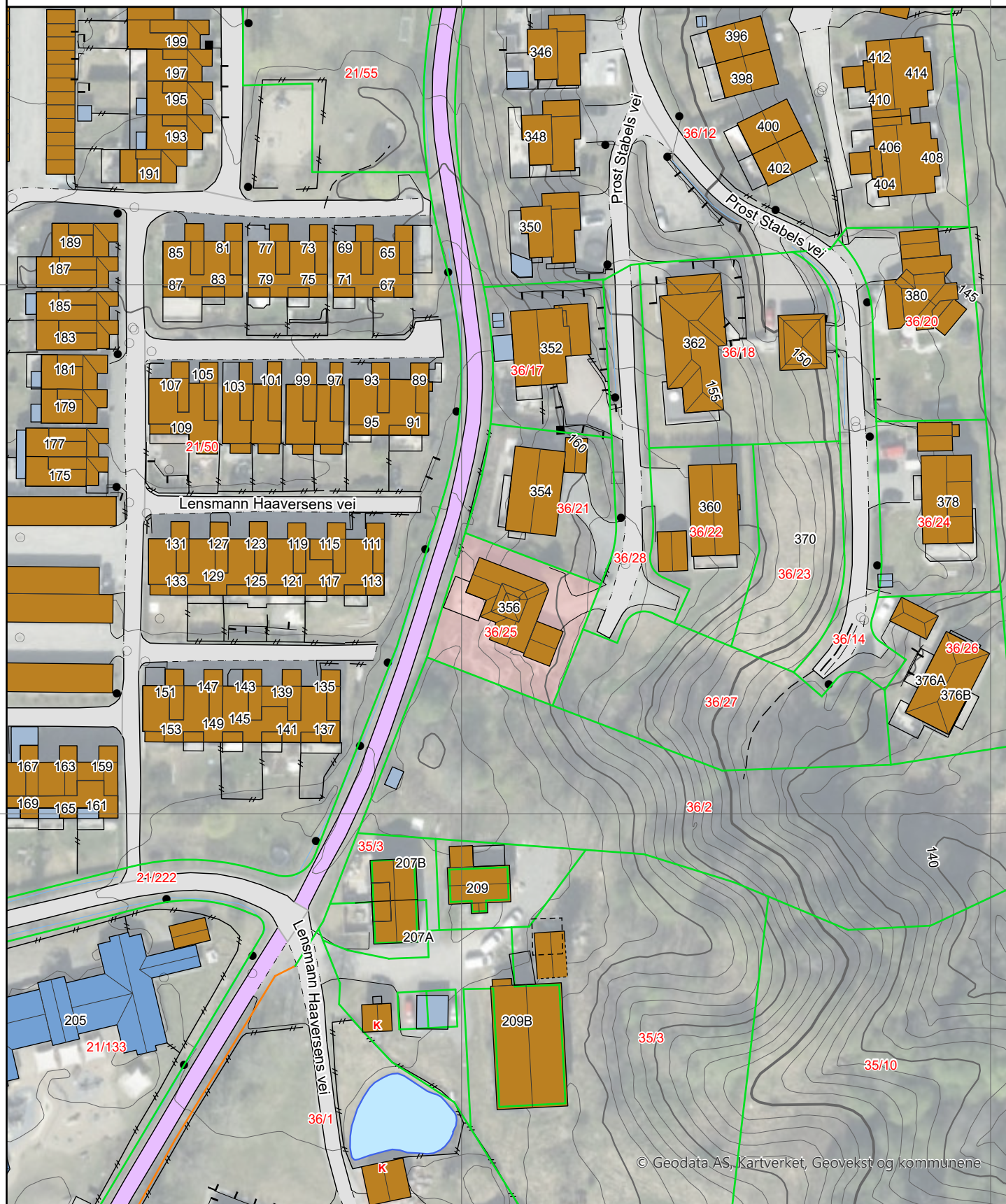
Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|-------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uviss | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |



..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

Dato: 1.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/36/25/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

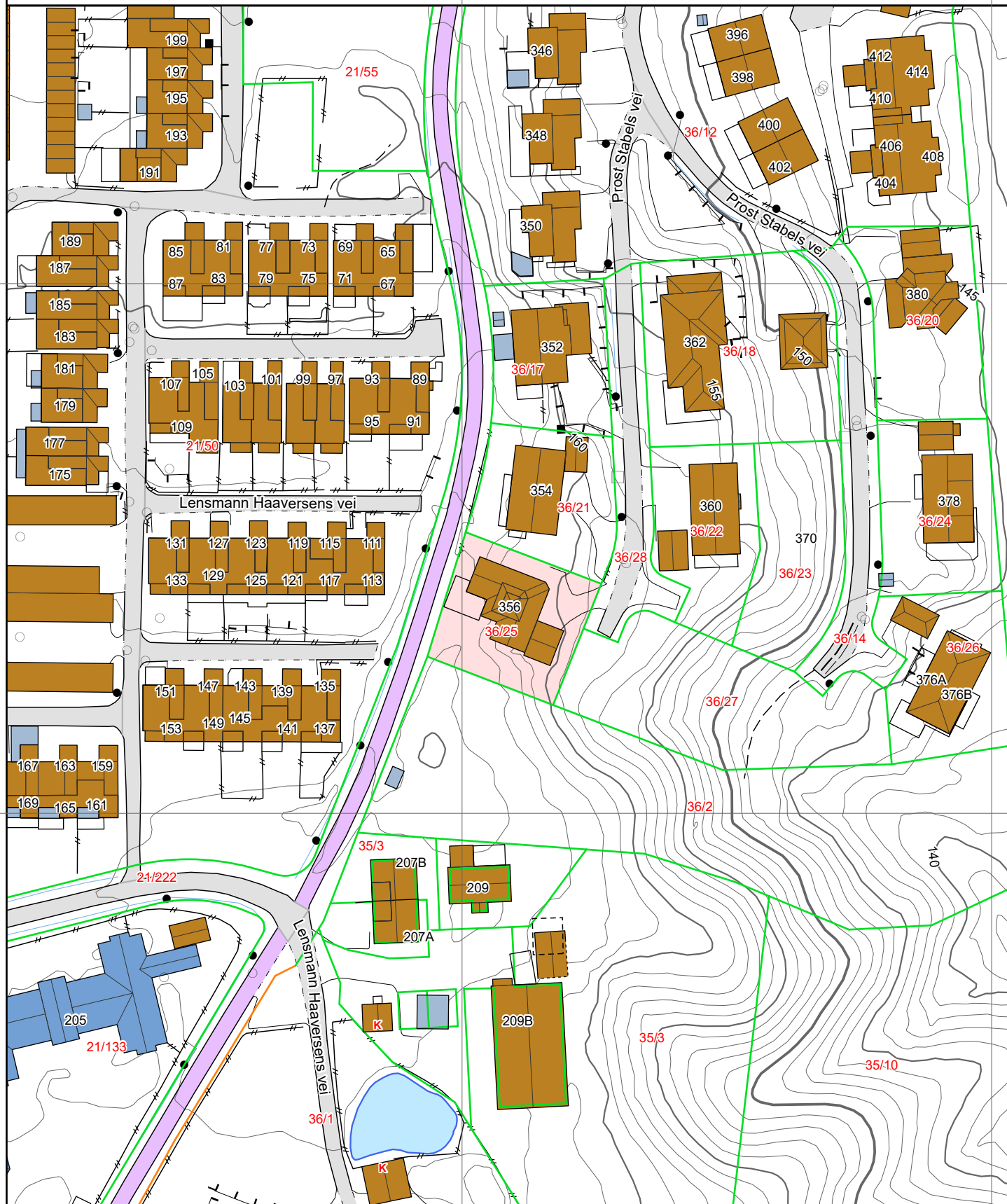
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 1.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 25	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	414 Kjeller 14
Veiadresse:	Prost Stabels vei 356, gatenr 16212	Valgkrets:	4 Holt/Vestvollen
	2019 Skedsmokorset	Kirkesogn:	2060101 Skedsmo
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.06.1987	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	649,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/36/25	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/36/25	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	29.10.2012	Berørt	0231/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	29.10.2012	Berørt	0231/35/4	0,0
			Berørt	3205/21/13	0,0
			Berørt	3205/21/39	0,0
			Berørt	3205/21/48	0,0
			Berørt	3205/21/50	0,0
			Berørt	3205/21/54	0,0
			Berørt	3205/21/55	0,0
			Berørt	3205/21/105	0,0
			Berørt	3205/21/106	0,0
			Berørt	3205/21/133	0,0
			Berørt	3205/21/217	0,0
			Berørt	3205/21/218	0,0
			Berørt	3205/21/219	0,0
			Berørt	3205/21/220	0,0
			Berørt	3205/35/3	0,0
			Berørt	3205/36/1	0,0
			Berørt	3205/36/2	0,0
			Berørt	3205/36/12	0,0
			Berørt	3205/36/17	0,0
			Berørt	3205/36/21	0,0
			Berørt	3205/36/25	0,0
			Mottaker	3205/21/222	5 111,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.06.1987	Avgiver	3205/36/14	-649,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/36/25	649,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Prost Stabels vei 356	Bolig	305,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.11.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	305,0	Igangset.till.:	13.11.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	305,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6881386			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		94,0		94,0				
U02			104,0		104,0				
H01			107,0		107,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: 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:	03.11.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.11.1987
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6881394			Antall etasjer:	1

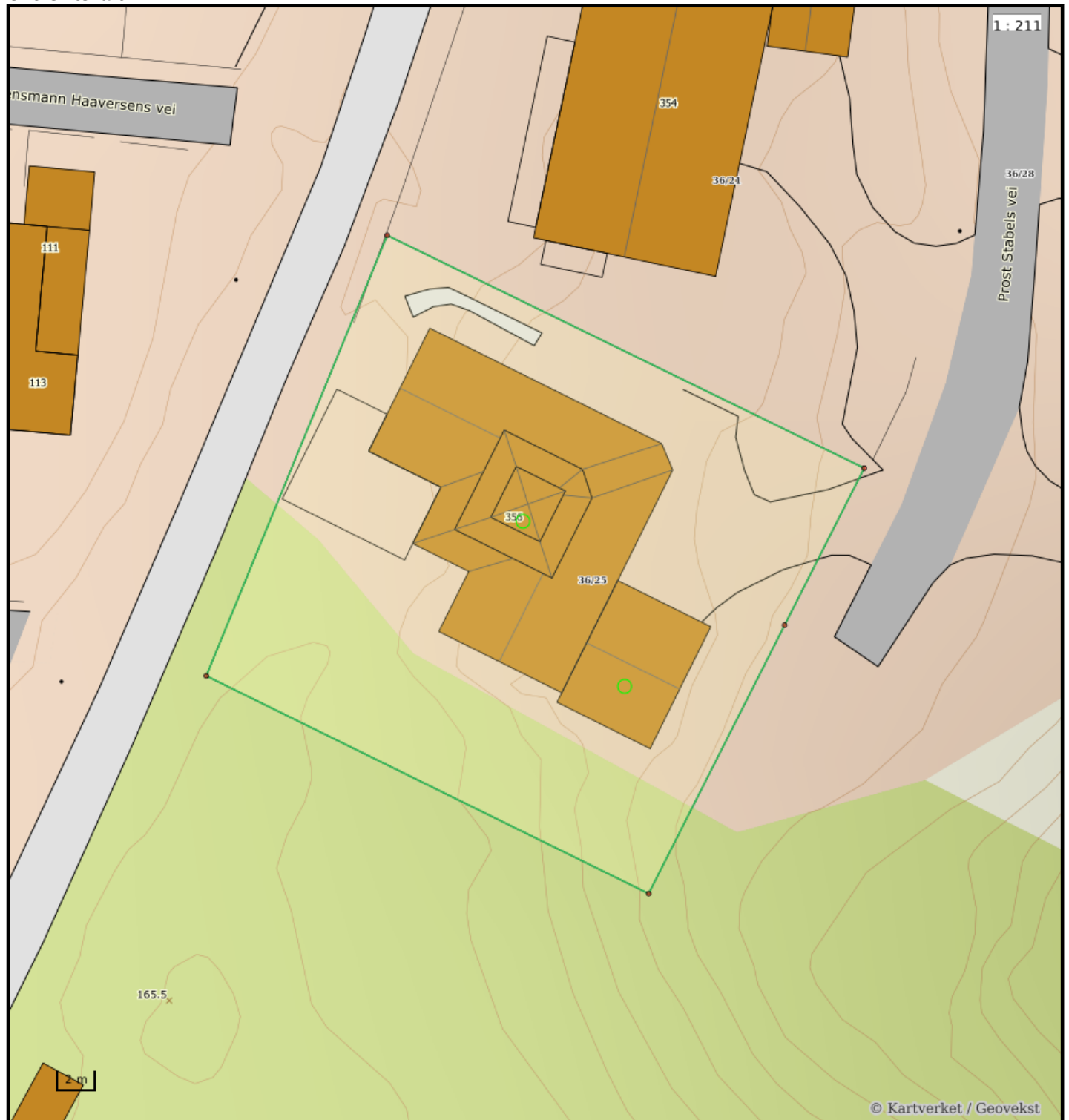
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

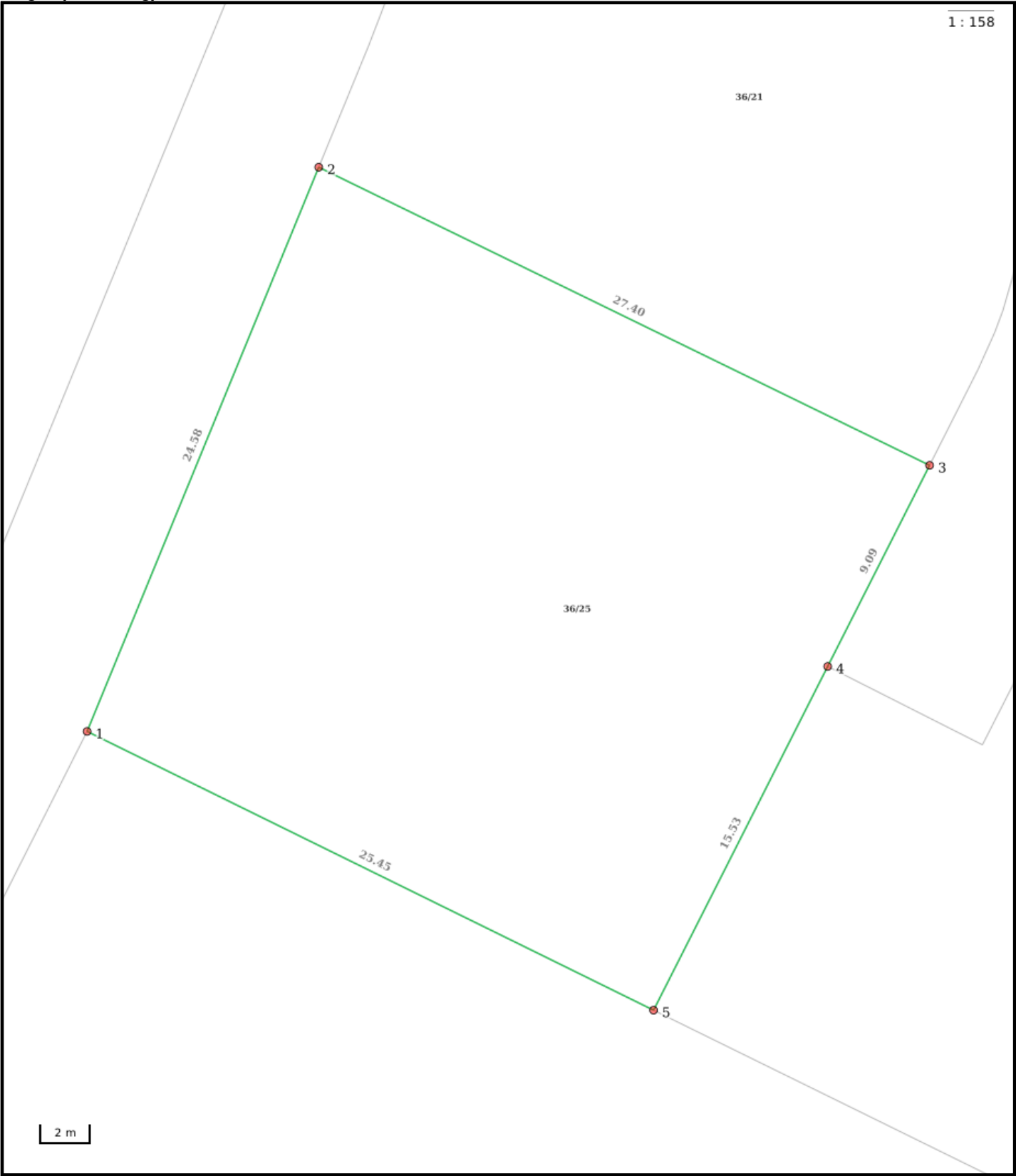
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 649,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 529,58	613 593,44	24,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 553,07	613 600,68	27,40m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 651 543,34	613 626,29	9,09m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 651 534,89	613 622,93	15,53m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 651 520,46	613 617,20	25,45m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Nabolagsprofil

Prost Stabels vei 356 - Nabolaget Holt - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Holt senter	5 min 
Linje 340, 345	0.4 km
 Leirsund stasjon	9 min 
Linje R13	6.2 km
 Oslo Gardermoen	23 min 
 Oslo S	24 min 
Totalt 24 ulike linjer	22.1 km

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	16 min 
410 elever, 23 klasser	1.4 km
Oks friskole (1-10 kl.)	17 min 
302 elever, 23 klasser	1.5 km
Brånås skole (1-7 kl.)	4 min 
289 elever, 14 klasser	2.4 km
Lillestrøm videregående skole	11 min 
800 elever, 34 klasser	5.8 km
Skedsmo videregående skole	11 min 
1000 elever	6.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm...	9 min 
 Riisløkka Barnehage - Lillestrøm ...	16 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

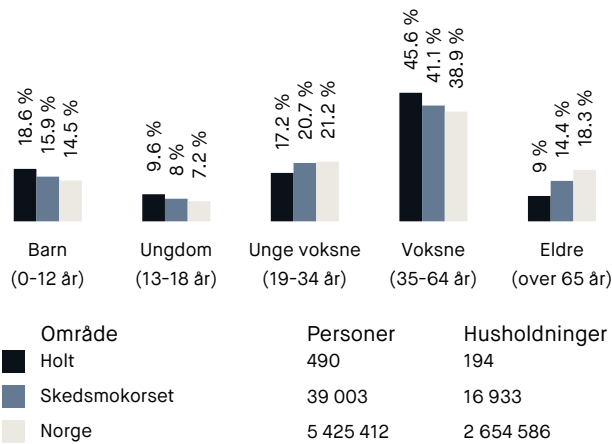
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år)	1 min 
64 barn	0.1 km
Holthagen barnehage (0-5 år)	5 min 
61 barn	0.4 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år)	12 min 
108 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen	9 min 
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Holt Vestvollen	10 min 
Post i butikk	0.9 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

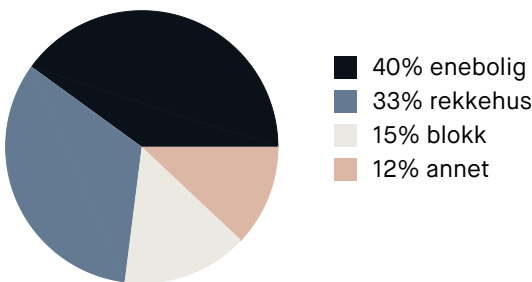
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Sport

⚽ Sollia terrasse - balløkke	4 min 🚶
Ballspill	0.4 km
⚽ Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🚴 SATS Skedsmokorset	6 min 🚗
🚴 Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min 🚗

Boligmasse

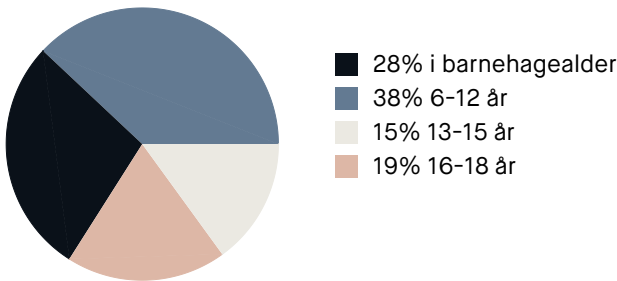


«Stille, rolig og barnevennlig.»
Sitat fra en lokalkjent

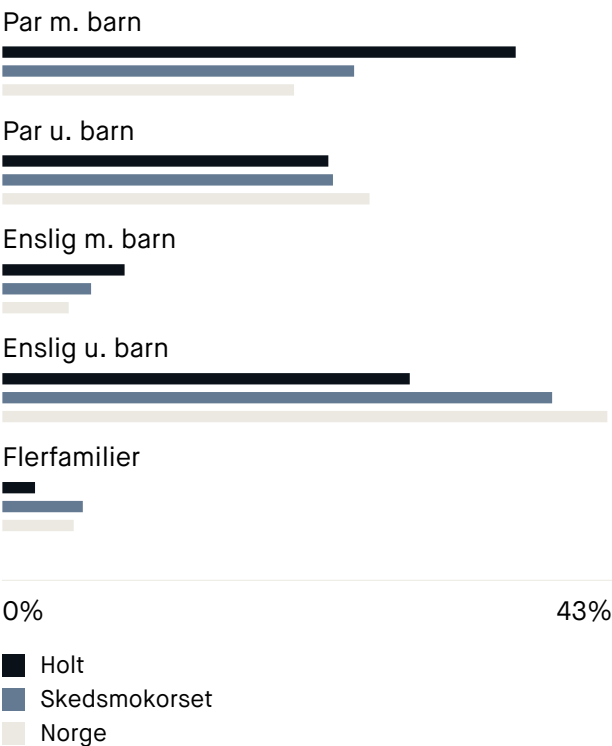
Varer/Tjenester

📍 Skedsmo senter	6 min 🚗
📍 Apotek 1 Holt Vestvollen	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

