

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Lilloveien 47, 1925 BLAKER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 311, bnr. 75, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 18745-1425

Referansenummer: OK4747

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@nyverdi.no

934 40 100



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 • tilleggbygg 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

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på begge bad, vinterhage.

Vegger: malte panelplater, fliser.

Himling: takess.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har tretrapp med malte vanger og rekkverk, lakkerte trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedetasje:

Flislagt med varmekabler, belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Flislagt bad/wc med varmekabler, speil med armatur, skap, servant med innredning, vegghengt toalett, badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Foliert glatt innredning samt noen fronter med glass (belysning i disse skap), innredning fra Aubo, soft close, fliser Oliver benk, armatur under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrer kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr, micro.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue, panelplater vegger og i himling, benker, glassdør, ovn, belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). og er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Ligger skjult om konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarslere og pulverapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet tomt med plen, beplantninger og asfaltert adkomst/gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

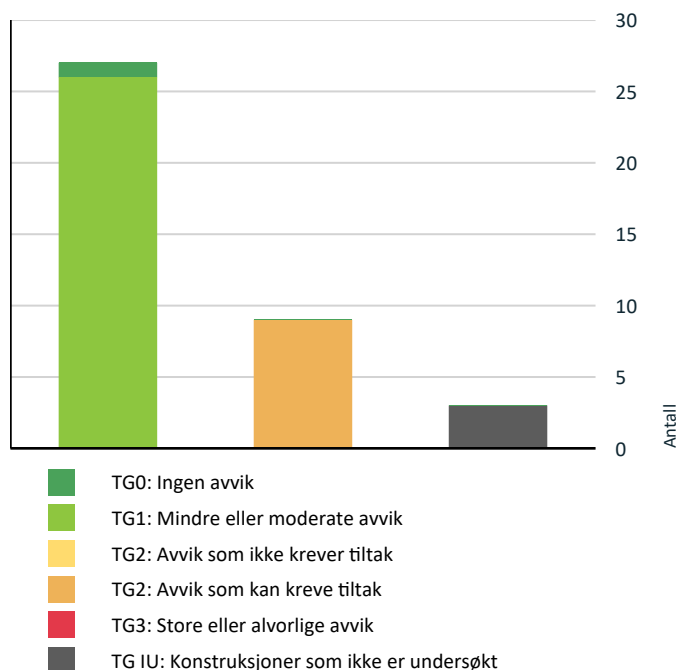
Kjedehus

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2013

Anvendelse
Midlertidig brukstillatelse

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:

Kaldt loft.

2. etasje: trapperom/loftstue med utgang til balkong, bad/wc, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong, bod.

Hovedetasje: trappehall, bad/wc, stue/kjøkken med peisovn og utgang til vinterhage, badstue, bod.

Carport med støpt dekke, 22 kvm.

Vedlikehold

Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Vinterhage, badstue, bod
------	---------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, avtagbare sprosser. Nordan

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på karmen og gerikter, noen sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkonger og inngangsparti i treverk belagt med terrassebord, beiset utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ca. 9,5 kvm., værslitte terrassebord + avflassing av maling på rekkverk



Ca. 10 kvm., værslitte terrassebord + avflassing av maling på rekkverk.



Ca. 12 kvm., værslitte terrassebord + avflassing av maling på stolper.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på begge bad, vinterhage.
Vegger: malte panelplater, fliser.
Himling: takess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen hakk og sår i parkett. Noe bom/hullyd i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe fremtidig overflatebehandling må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering trapperom 2. etasje, avvik, ca. 10 mm.



Nivellering soverom 2. etasje, avvik, ca. 10 mm

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malte vanger og rekkverk, lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

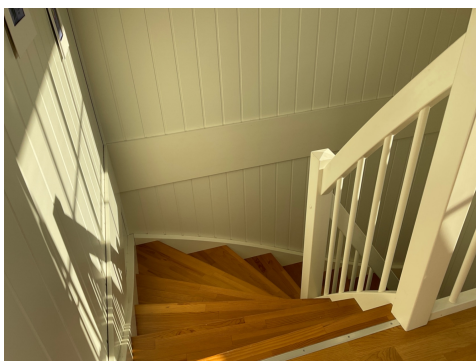
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe knirk i trinn

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må foretas noe vedlikehold.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, speil med armatur, skap, servant med innredning, vegghengt toalett, badekar



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- Det er avvik:

Skjolder på speil, riss i silikon rundt susterne og under toalett

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ny silikon må legges, nytt speil må påregnes, riss i silikon under toalett må utbedres.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt med varmekabler, belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



HOVEDETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

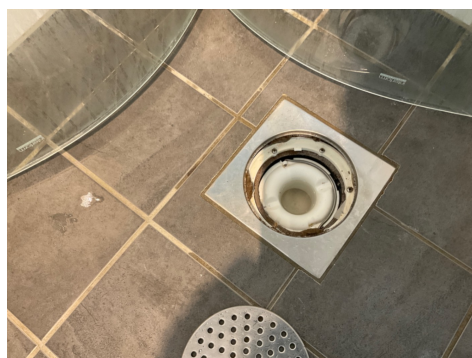


Fall til sluk, 20 mm fra underkant terskel til overkant sluk, ca. 15 mm i våtsonen

HOVEDETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken vegg i vegg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/PEISOVN

TG 1 Overflater og innredning

Foliert glatt innredning samt noen fronter med glass (belysning i disse skap), innredning fra Aubo, soft close, fliser Oliver benk, armatur under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrer kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, micro.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/PEISOVN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

HOVEDETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue, panelplater vegger og i himling, benker, glassdør, ovn, belysning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). og er besikket i rørskap.



TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ligger skjult om konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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



! TG 0 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.

Røykvarslere og pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

! TG IU Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

! TG 1 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt med gressplen og asfaltert adkomst.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tilstandsrapport

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

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kaldt loft					
2. etasje	67			67	20
Hovedetasje	105	5		110	12
SUM	172	5			32
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt loft			
2. etasje	Trapperom/loftstue m/utg balkong, Bad/wc, 3 stk. soverom, et m/utg balkong, Bod		
Hovedetasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken m/peisovn, Bad/wc, Badstue, Vinterhage m/utg hage, Bod		

Kommentar

Vinterhage på 27 kvm., badstue på 6 kvm., bod på 5 kvm. Badstue og bod har inngang fra vinterhage. Alle areal er medtatt i hovedetasje.
Balkong på ca. 9,5 kvm. og 10 kvm.
Inngangsparti på ca. 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

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: Vinterhage, badstue

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)
Kjedehus	164	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Nefize Abdurahman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	311	75		1	285.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lilloveien 47

Hjemmelshaver

Abdurahman Nefize

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig og idyllisk på Hellne ved tettstedet Blaker i sørum kommune, med gode sol forhold. Stille og rolige ettermiddager kan nyttes i sola. Det er en rekke småbarnsfamilier som har etablert seg i nærområdet i de siste årene og stedet passer perfekt for dere som ønsker å gi barna en trygg oppvekst med varierte aktiviteter og opplevelser i hverdagen. Nærbutikken Joker Blaker ligger bare et steinkast unna, og ved behov for et bredere utvalg av butikker og serviceinstitusjoner finnes dette både på Sørumsand (10km) og på Aurskog (10,5km) Det er busstopp ca 50 meter unna og tog stasjon (Blaker) 5,8km unna.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, beplantninger og asfaltert adkomst/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet.

Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjøn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Forsikring

Selskap

Sparebank 1 Østlandet

Kommentar

Bygningsforsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ingen		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt	Ingen		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.08.2022	
2	09.04.2025	

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/OK4747>

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

Andre bilder



Nivellering kjøkken, ingen avvik registrert.



Nivellering stue, avvik, ca. 10 mm.



Vinterhage på 27 kvm., godkjent iht eier



Carport

Egenerklæringsskjema

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Abdurahman, Nefize (20.08.1970), signert 24.04.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
311	75	1			
Adresse	Lilloveien47		Byggeår	2013	
			Når kjøpte du boligen		2013
Postnr.	1925		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtidnsforsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 28700722

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Abdurahman	Fornavn	Nefize
Ny adresse	Landstadsgata37	E-post	nefize-05@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2000	Sted	Lillestrøm
		Mobil	93887152

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

Dokumentet er signert digitalt av:

• Abdurahman, Nefize (20.08.1970), 24.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bakke AS

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Bakke AS

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bakke AS



7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Blaker vann AS

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bakke AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bakke AS



KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bakke AS

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bakke AS

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Bakke AS det står el bruksanvisning boka

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:



ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Det hadde lekkasje fra 1.etasje taket, utført reparasjon av OCAB gjennom forsikringselskap

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

OCAB

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ja har vært muss men fjernet etter medisin brukk

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: muss

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

23.04.2025

Dokumentet er signert digitalt av:

- Abdurahman, Nefize (20.08.1970), 24.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



Sorum Kommune
Byggesak

Solvang Byggprosjekt AS
Postboks 34
2360 RUDSHØGDA

Dato
20.11.2013

Vår Ref.
12/09499-12

Saksbehandler
Stian Grenaker

Deres Ref.

111/75 Vedtak om midlertidig brukstillatelse- Seksjon nr. 1 og 2

TILTAKSART:	Kjede/rekkehus
TILTAKSTYPE:	Nytt bolig - boligformål over 70 m2
EIENDOM:	111/ 75/ 0/1 og 2, Lillovegen 45 og 47.
ANSVARLIG SØKER:	Solvang Byggprosjekt AS
TILTAKSHAVER:	Bakke Prosjekt AS
Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven i bruk.	

Brukstillatelsen gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, tredje ledd og byggesaksforskriften § 8-1. Ifølge søknaden er det kun registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for følgende del av bygget: Seksjon nr 1 og 2.

Følgende gjenstående arbeider må være utført innen: Montering av platting ved inngang og noe taknedløp, dette ferdigstilles uke 47 før overtakelse. Overlevering av FDV, dette overleveres ved overtakelse.
Tidsfrist: 22.11.2013

Når arbeidet for hele tiltaket er utført skal det søkes om ferdigattest. Fristen for dette er 01.07.2014.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Seksjonen for Plan, Næring og Kultur, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens §

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Direkte innvalg:
+47 63 86 98 28

www.sorum.kommune.no
E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Stian Grenaker
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/311/75/0/1

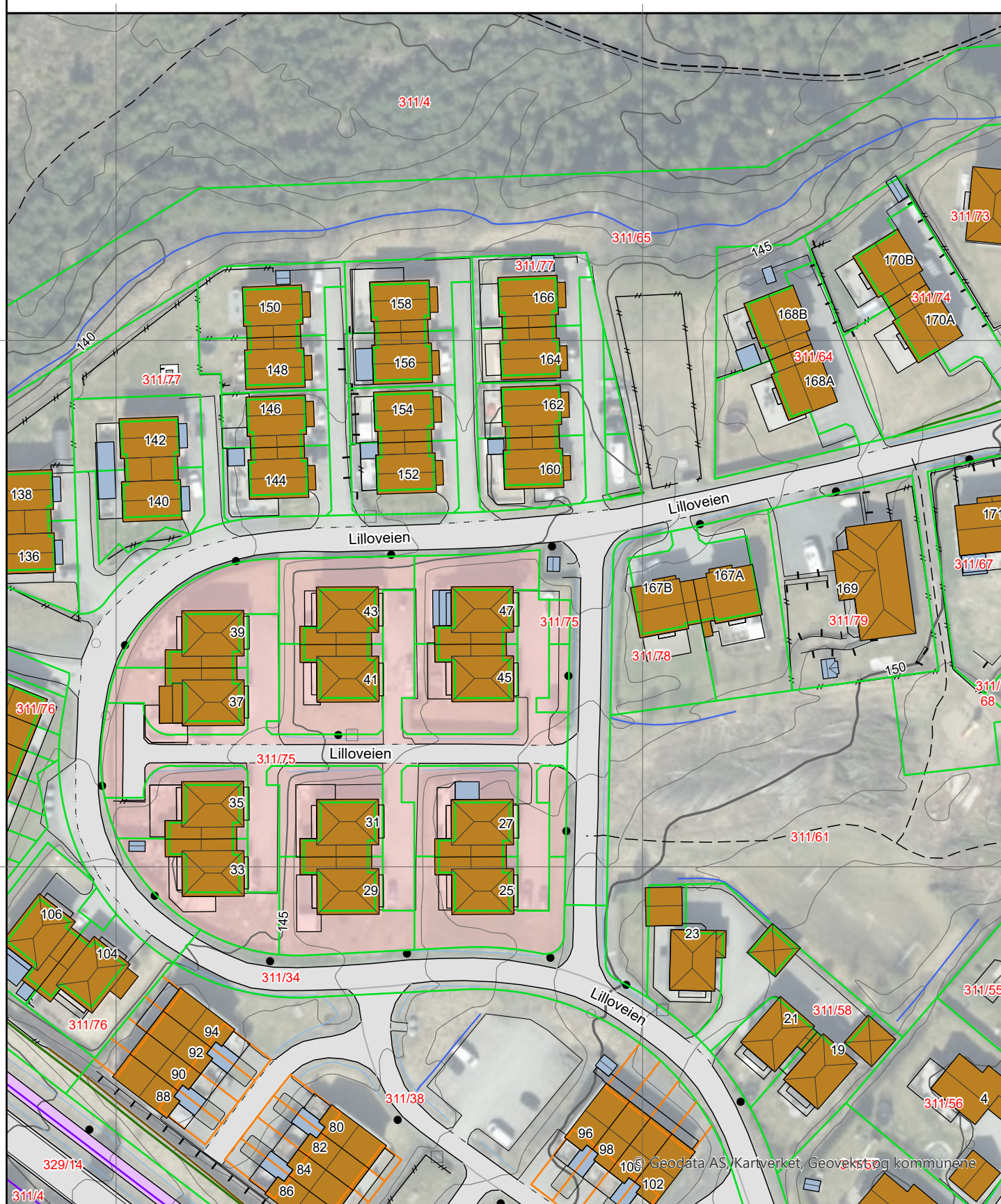
Eiendomsgrenser

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



..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

Dato: 4.4.2025



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: 3205/311/75/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.4.2025



0 25 50 m

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
-  Hjelpeskurve
-  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 311, Bruksnr 75, Seksjonsnr 1	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1308 Hogset
Veiadresse:	Lilloveien 47, gatenr 18286	Valgkrets:	13 Blaker
(fra bruksenhet)	1925 Blaker	Kirkesogn:	2061302 Blaker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	593 Hogsetfeltet

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	19.11.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	285,4 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/12
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	2 851,8 kvm
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	3205/311/75	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/311/75/0/1	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/2	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/3	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/4	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/5	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/6	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/7	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/8	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/9	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/10	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/11	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/311/75	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/311/75/0/1	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/2	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/3	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/4	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/5	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/6	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/7	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/8	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/9	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/10	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/11	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.11.2013	Avgiver	3205/311/75	-3 214,9
	Matrikkelført:	16.11.2013	Berørt	3205/311/34	0,0
			Berørt	3205/311/65	0,0
			Mottaker	3205/311/75/0/1	285,4
			Mottaker	3205/311/75/0/2	294,7
			Mottaker	3205/311/75/0/3	314,6
			Mottaker	3205/311/75/0/4	327,7
			Mottaker	3205/311/75/0/5	250,0
			Mottaker	3205/311/75/0/6	231,5
			Mottaker	3205/311/75/0/7	234,3
			Mottaker	3205/311/75/0/8	298,0
			Mottaker	3205/311/75/0/9	298,1
			Mottaker	3205/311/75/0/10	176,9
			Mottaker	3205/311/75/0/11	205,6
			Mottaker	3205/311/75/0/12	297,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lilloveien 47	Bolig	193,1	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	139,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	158,6	Igangset.till.:	24.01.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	30.06.2017
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	158,6	Midl. brukstil.:	20.11.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300348314			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		92,3		92,3		29,0		29,0
H02			66,3		66,3				

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

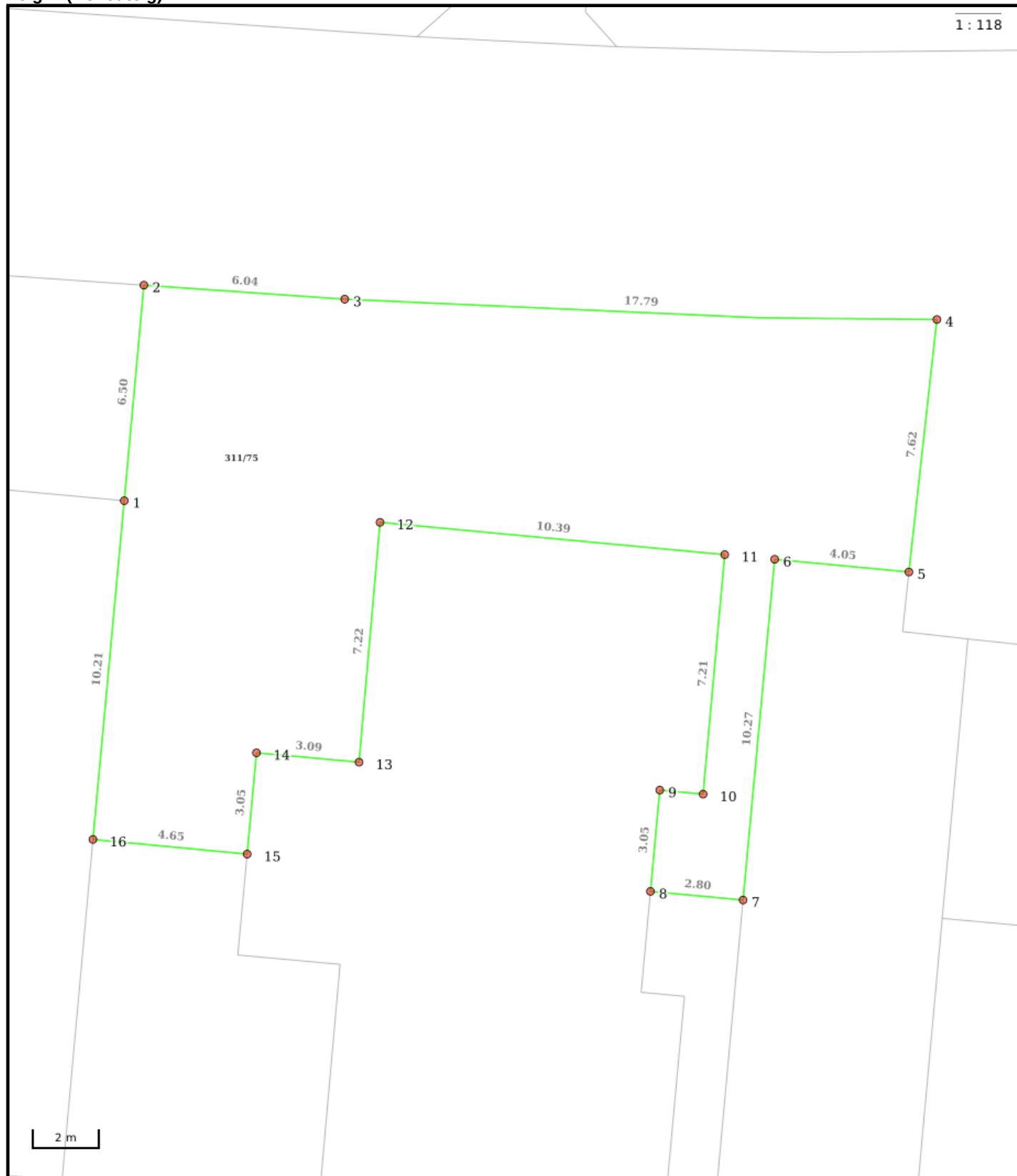
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktbeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1:118



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 252,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 752,58	631 656,67	6,50m	Beregnet	10	-254,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 759,08	631 656,67	6,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 759,21	631 662,71	17,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 760,21	631 680,47	7,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 752,59	631 680,32	4,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 752,60	631 676,27	10,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 742,33	631 676,26	2,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 742,34	631 673,46	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 745,39	631 673,47	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 745,39	631 674,77	7,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 752,60	631 674,77	10,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 752,63	631 664,38	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 745,41	631 664,40	3,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 745,41	631 661,31	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 651 742,36	631 661,31	4,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 651 742,37	631 656,66	10,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 520,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

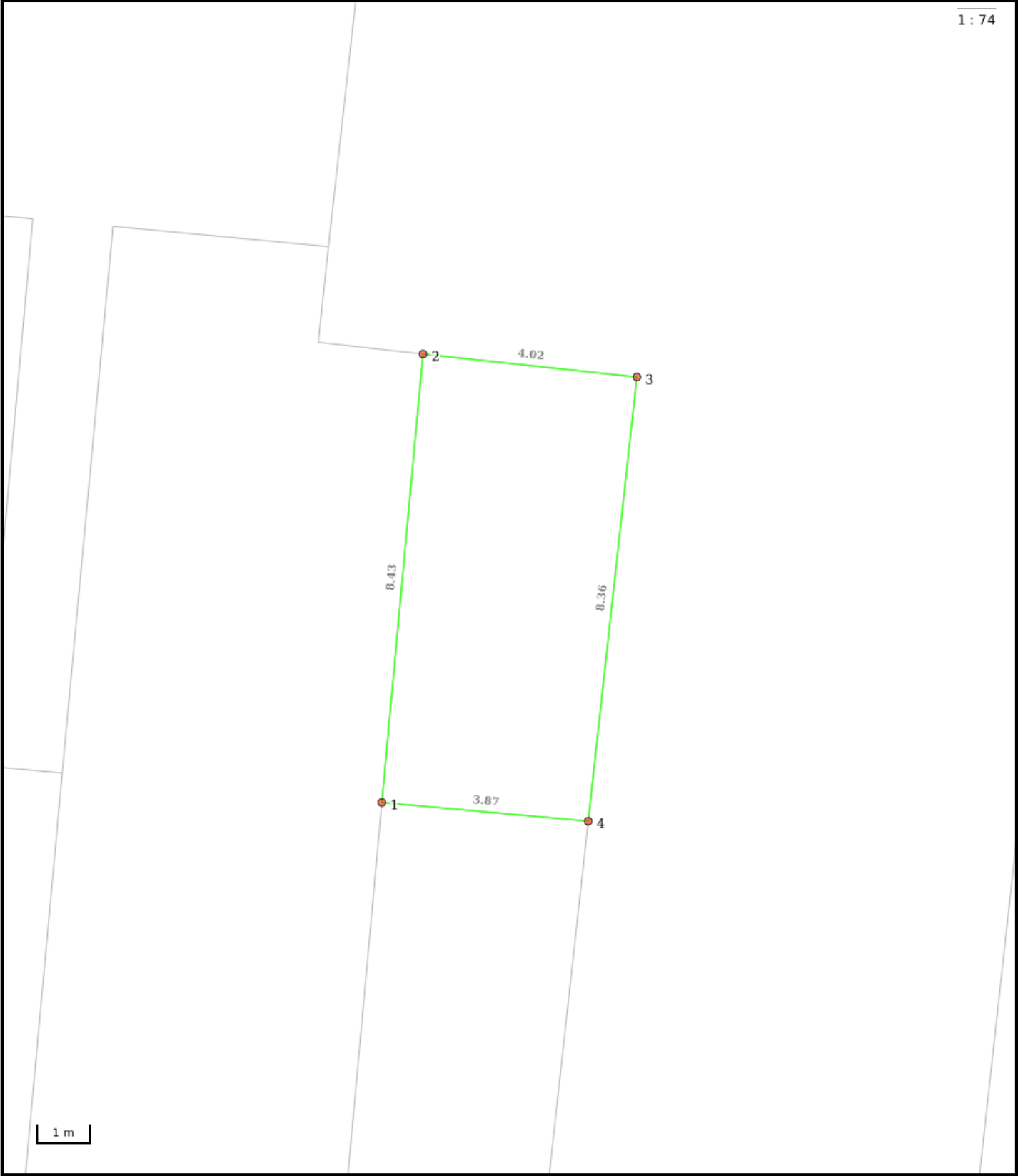
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 725,14	631 611,30	12,68m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 725,15	631 623,98	1,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 726,16	631 624,98	11,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 737,85	631 624,97	10,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 748,03	631 624,96	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 748,03	631 630,96	5,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 742,37	631 630,97	14,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 727,67	631 630,98	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 727,67	631 628,58	1,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 726,16	631 628,58	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 725,16	631 629,58	20,08m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 725,18	631 649,66	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 726,18	631 650,66	16,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 742,34	631 650,66	10,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 651 752,59	631 650,67	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 651 752,58	631 656,67	10,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 651 742,37	631 656,66	10,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 651 732,09	631 656,66	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 651 732,09	631 654,26	5,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 651 726,19	631 654,26	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 651 725,19	631 655,26	19,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 651 725,21	631 675,25	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 651 726,21	631 676,25	16,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 651 742,33	631 676,26	10,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 651 752,60	631 676,27	4,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 651 752,59	631 680,32	1,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 651 750,79	631 680,29	1,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 651 750,75	631 682,27	8,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 651 742,32	631 682,26	10,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 651 732,07	631 682,26	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 651 732,07	631 679,86	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 651 729,37	631 679,86	6,03m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 651 729,37	631 685,89	11,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 651 718,24	631 685,68	1,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 651 719,22	631 684,70	3,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 651 719,22	631 680,91	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 651 718,22	631 679,91	6,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 651 712,20	631 679,90	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 651 712,20	631 682,30	10,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 651 701,92	631 682,27	10,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 651 691,64	631 682,25	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 651 691,66	631 676,25	10,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 651 701,93	631 676,27	16,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 651 718,21	631 676,31	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 651 719,21	631 675,31	20,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 651 719,19	631 655,21	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 651 718,19	631 654,22	5,92m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 651 712,27	631 654,23	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 651 712,27	631 656,63	10,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 651 701,99	631 656,65	10,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 651 691,68	631 656,67	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 651 691,68	631 650,67	10,29m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 651 701,97	631 650,65	16,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 651 718,18	631 650,62	1,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 651 719,18	631 649,61	20,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 651 719,16	631 629,57	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 651 718,16	631 628,57	2,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

58	6 651 715,55	631 628,57	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 651 715,55	631 630,97	13,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 651 701,93	631 630,97	6,78m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 651 695,15	631 630,97	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 651 695,16	631 624,97	10,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 651 705,36	631 624,97	12,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 651 718,16	631 624,97	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 651 719,16	631 623,97	12,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 651 719,14	631 611,30	9,92m	Beregnet	10	-5,20	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 651 713,13	631 605,31	7,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 651 713,12	631 597,84	14,29m	Beregnet	10	37,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 651 727,32	631 597,68	3,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 651 731,13	631 598,37	6,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 651 731,13	631 605,30	9,91m	Beregnet	10	-5,20	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2

1 : 74



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

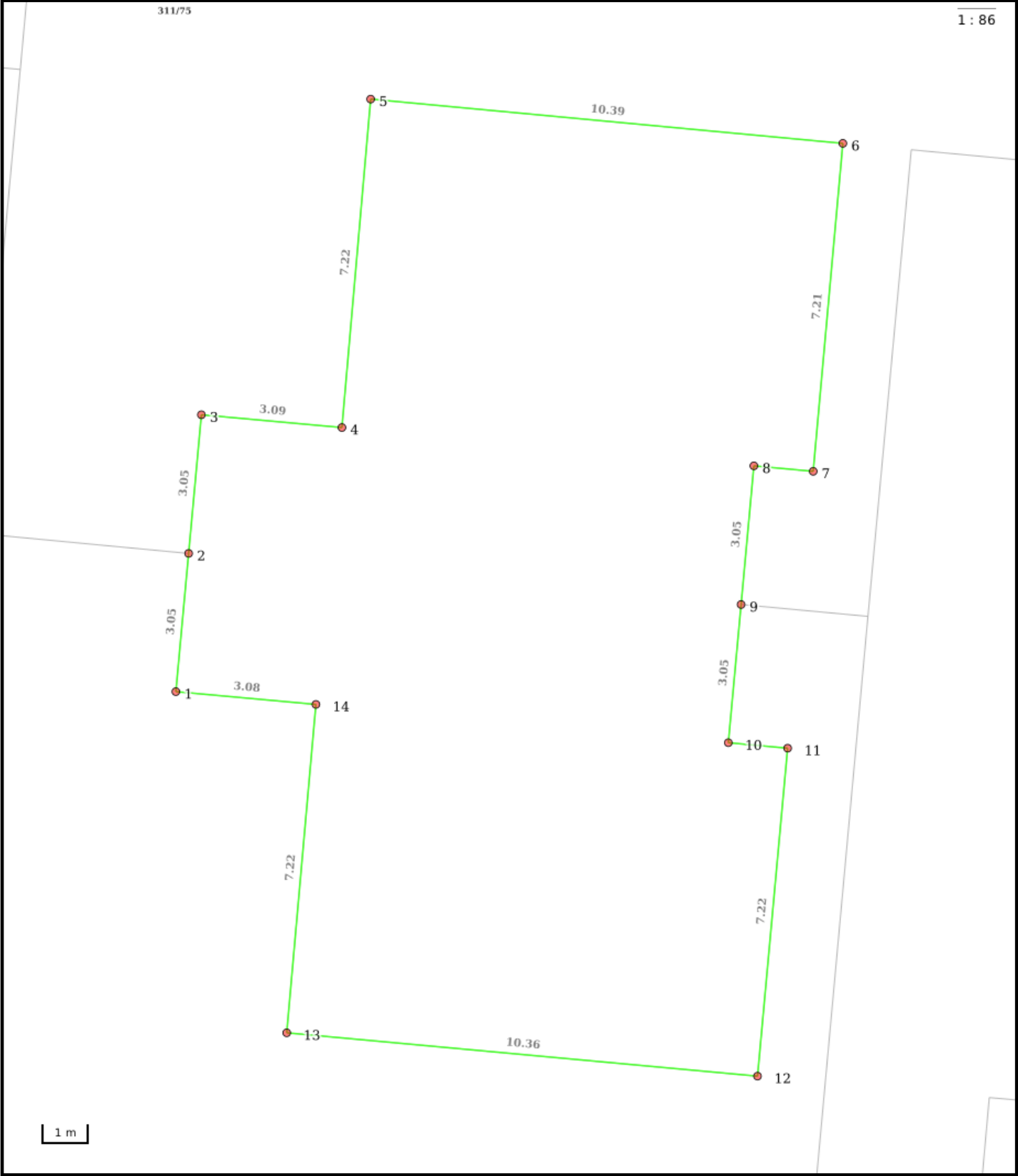
Areal: 33,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 742,32	631 682,26	8,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 750,75	631 682,27	4,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 750,68	631 686,29	8,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 742,32	631 686,13	3,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

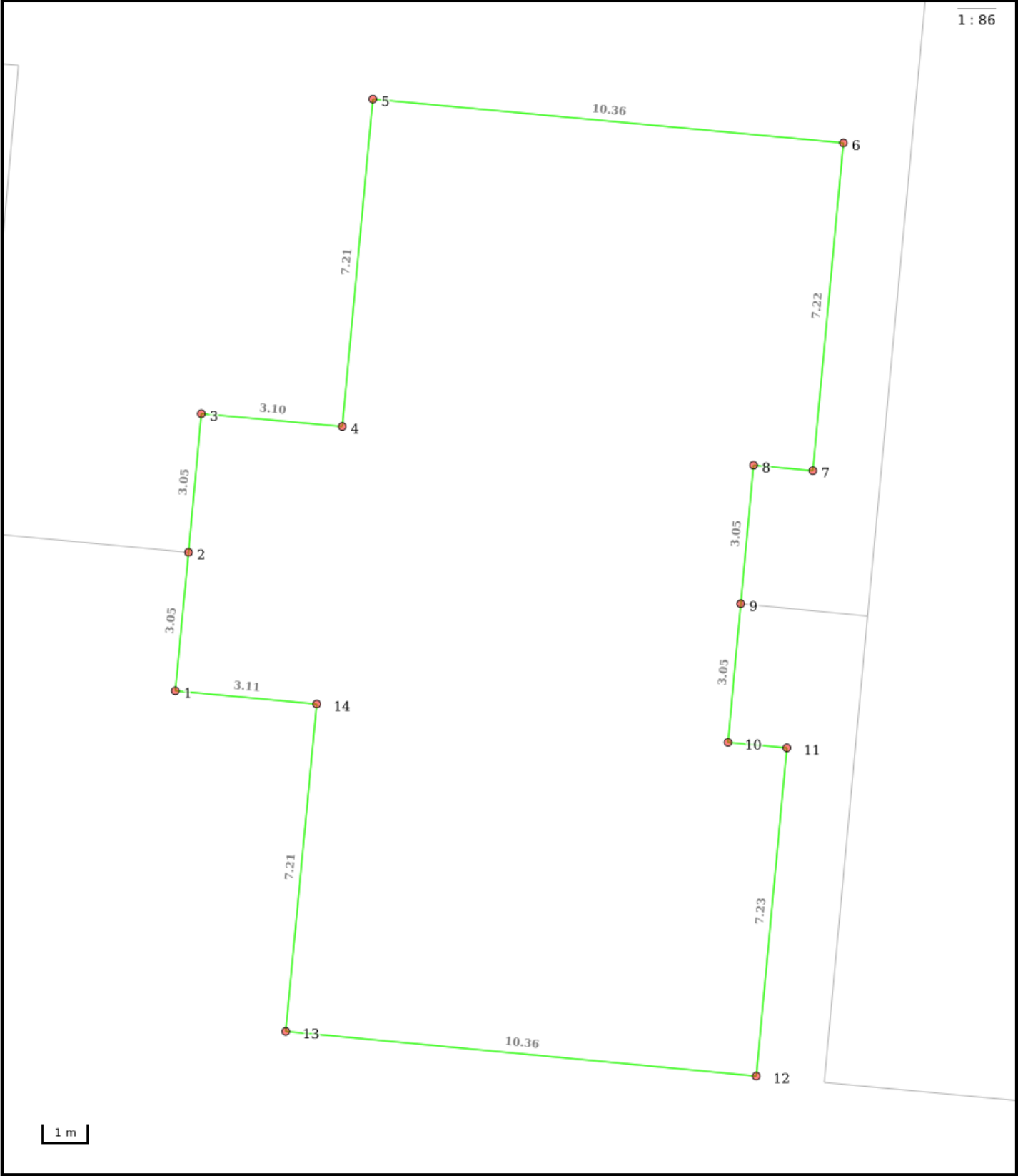
Areal: 223,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 739,31	631 661,30	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 742,36	631 661,31	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 745,41	631 661,31	3,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 745,41	631 664,40	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 752,63	631 664,38	10,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 752,60	631 674,77	7,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 745,39	631 674,77	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 745,39	631 673,47	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 742,34	631 673,46	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 739,29	631 673,46	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 739,29	631 674,76	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 732,07	631 674,76	10,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 732,09	631 664,40	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 739,31	631 664,38	3,08m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant

Veikant
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 223,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

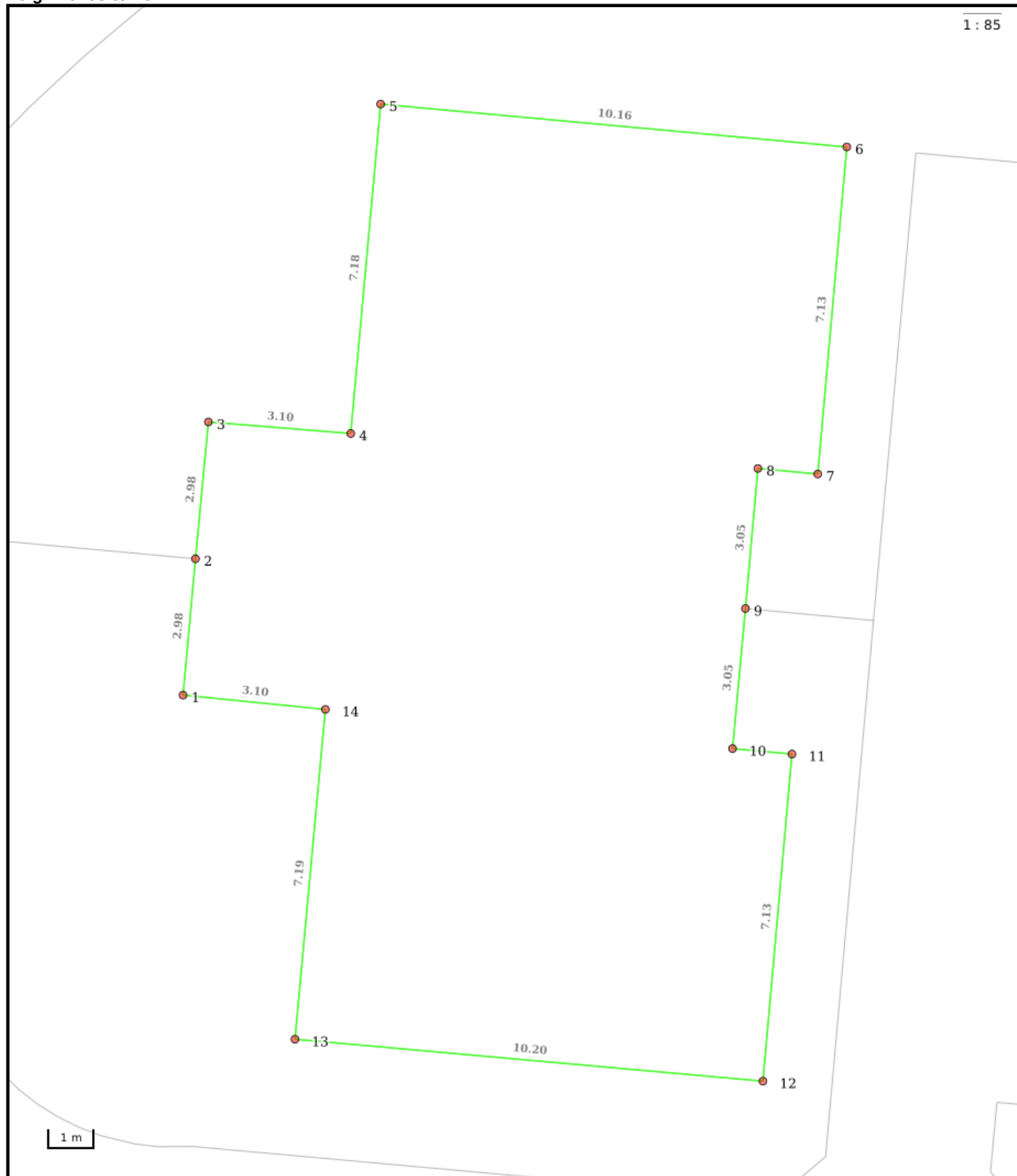
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 698,92	631 661,30	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 701,97	631 661,31	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 705,02	631 661,32	3,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 705,02	631 664,42	7,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 712,23	631 664,44	10,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 712,21	631 674,80	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 704,99	631 674,78	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 704,99	631 673,48	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 701,94	631 673,47	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 698,89	631 673,47	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 698,89	631 674,77	7,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 691,66	631 674,75	10,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 691,70	631 664,39	7,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 698,91	631 664,41	3,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 4 felles tomt

1 : 85



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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

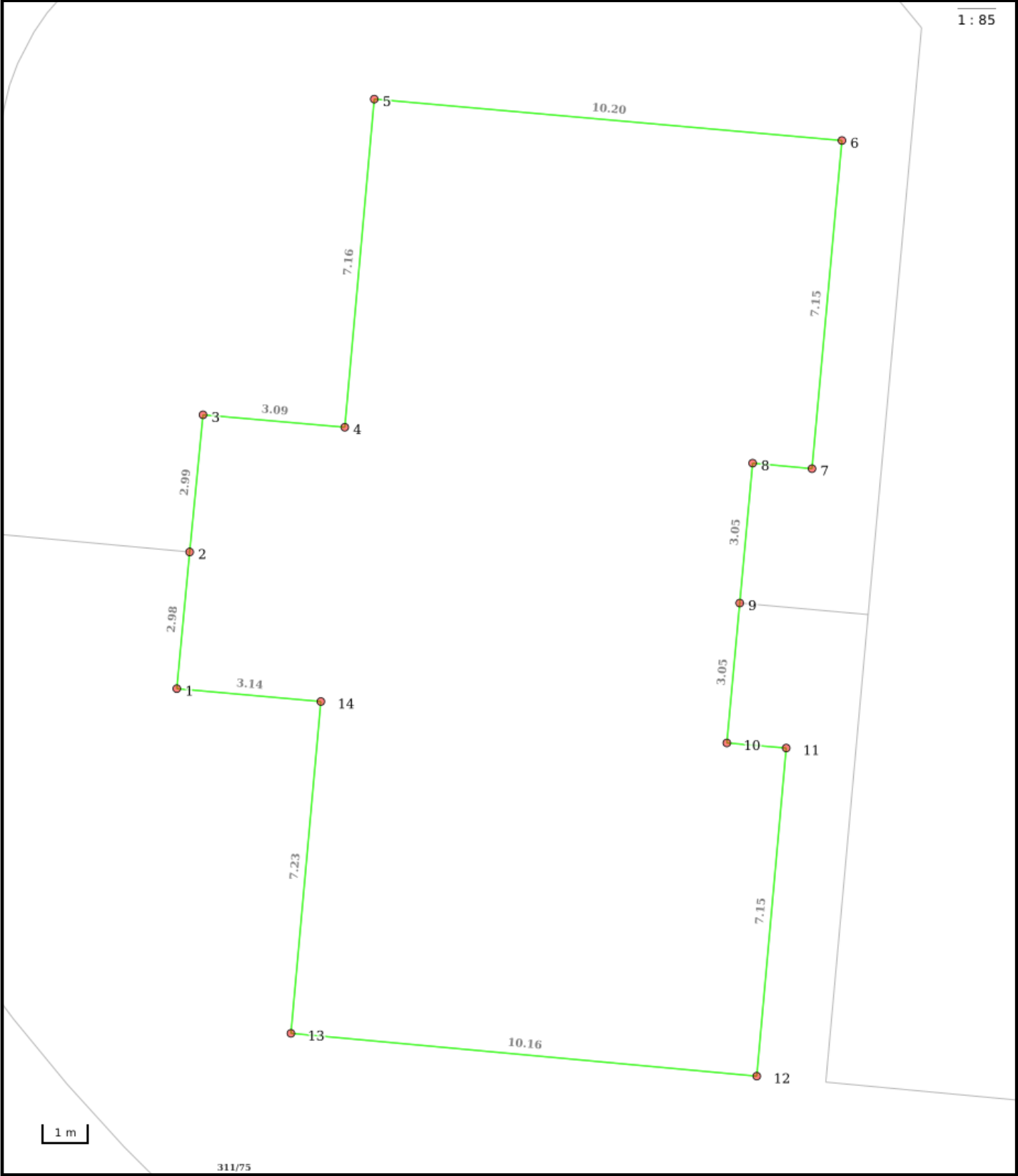
Areal: 217,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 734,87	631 610,19	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 737,85	631 610,19	2,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 740,83	631 610,20	3,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 740,86	631 613,30	7,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 748,04	631 613,30	10,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 748,03	631 623,46	7,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 740,90	631 623,47	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 740,90	631 622,17	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 737,85	631 622,17	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 734,80	631 622,17	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 734,80	631 623,47	7,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 727,67	631 623,48	10,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 727,66	631 613,28	7,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 734,85	631 613,29	3,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 5 felles tomt



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: 218,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

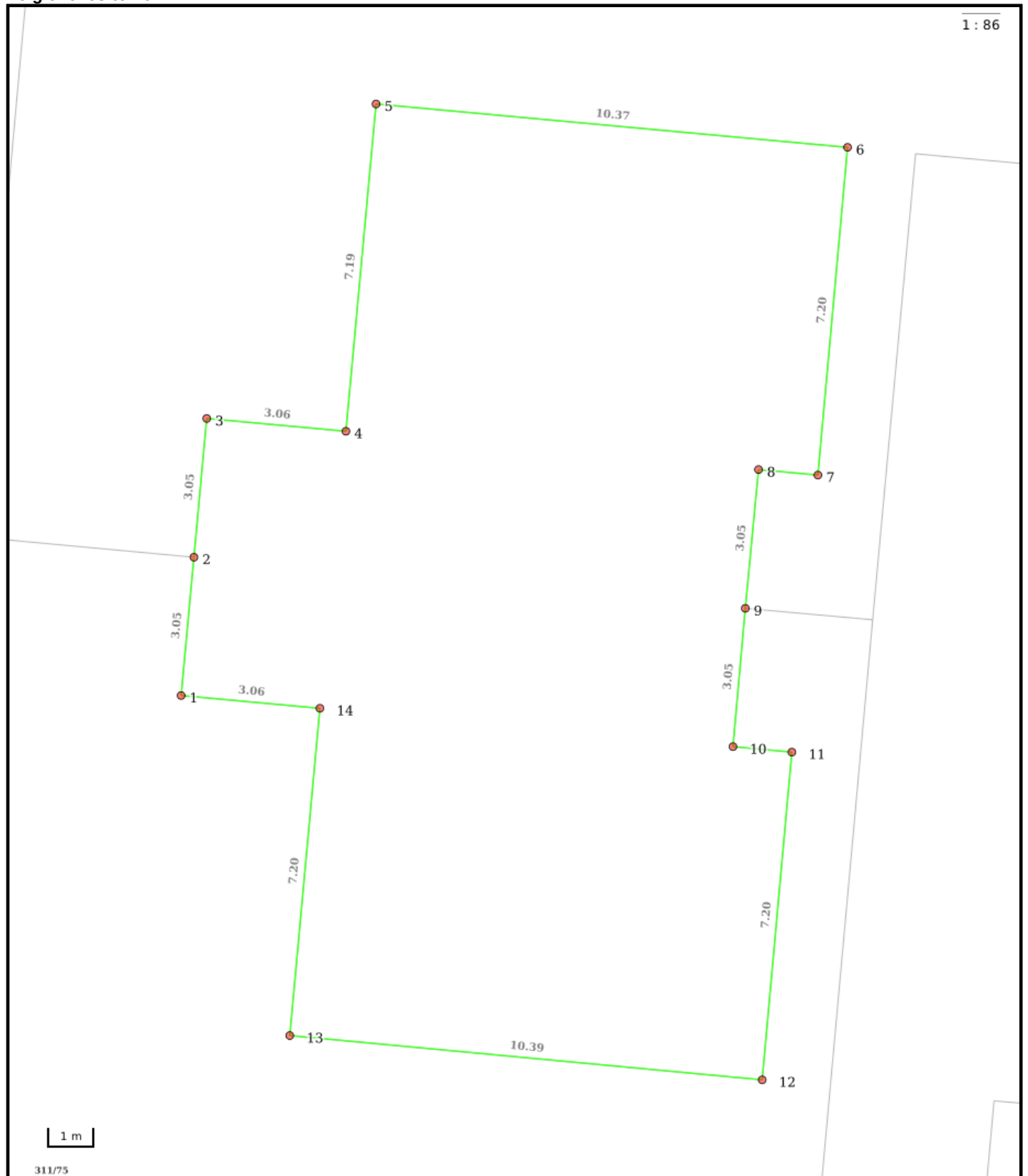
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 702,40	631 610,16	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 705,38	631 610,17	2,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 708,37	631 610,19	3,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 708,38	631 613,28	7,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 715,54	631 613,27	10,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 715,56	631 623,47	7,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 708,41	631 623,47	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 708,41	631 622,17	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 705,36	631 622,17	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 702,31	631 622,16	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 702,31	631 623,46	7,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 695,16	631 623,47	10,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 695,17	631 613,31	7,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 702,40	631 613,30	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6 felles tomt

1 : 86



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater

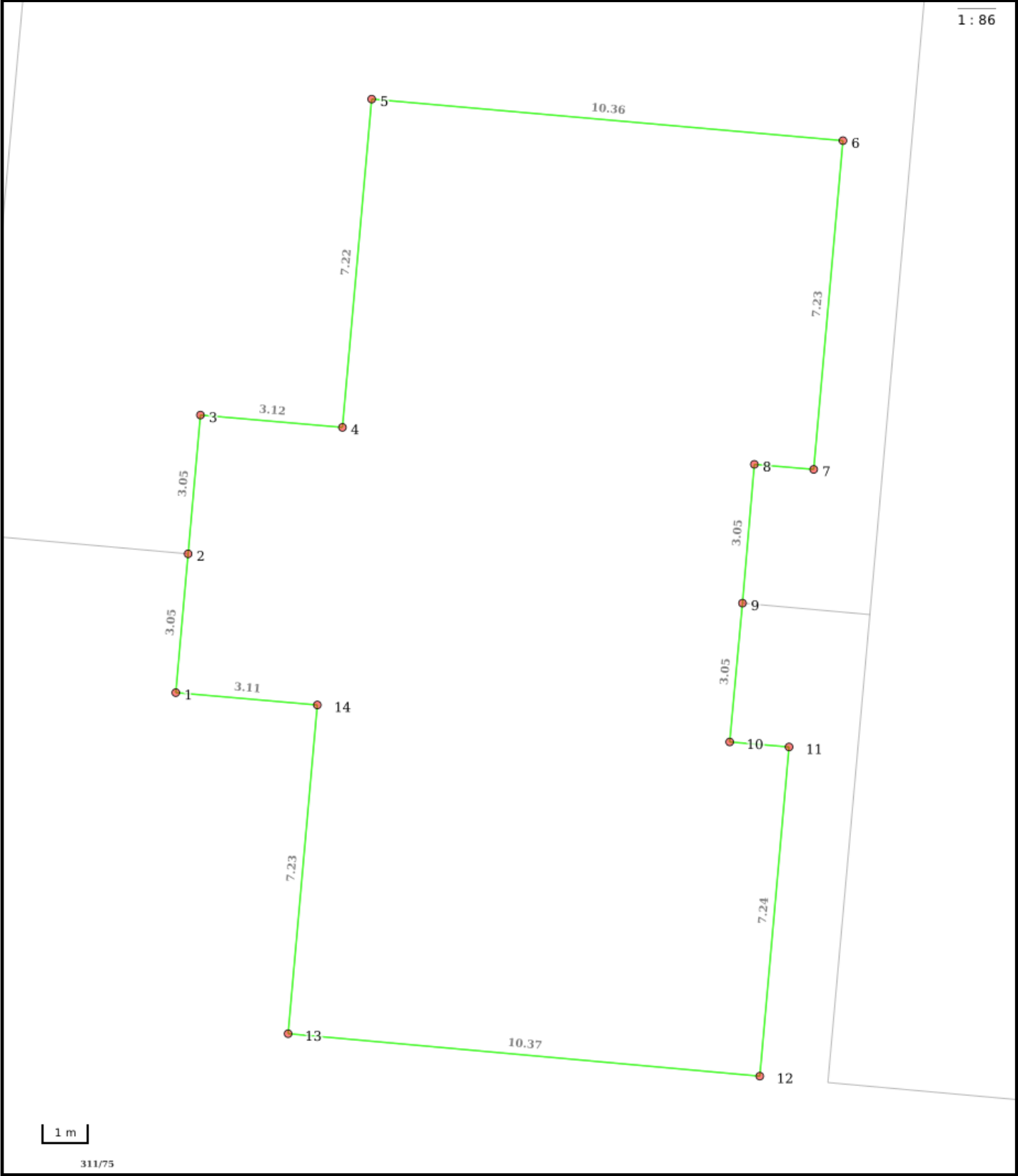
Areal: 223,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 739,31	631 635,72	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 742,36	631 635,73	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 745,41	631 635,73	3,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 745,41	631 638,79	7,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 752,60	631 638,80	10,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 752,59	631 649,17	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 745,39	631 649,17	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 745,39	631 647,87	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 742,34	631 647,86	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 739,29	631 647,86	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 739,29	631 649,16	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 732,09	631 649,16	10,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 732,11	631 638,77	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 739,31	631 638,78	3,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 7 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 224,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 698,89	631 635,68	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 701,94	631 635,67	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 704,99	631 635,66	3,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 705,00	631 638,78	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 712,22	631 638,77	10,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 712,25	631 649,13	7,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 651 705,02	631 649,14	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 651 705,01	631 647,84	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 651 701,96	631 647,85	3,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 651 698,91	631 647,85	1,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 651 698,92	631 649,15	7,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 651 691,68	631 649,17	10,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 651 691,67	631 638,80	7,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 651 698,90	631 638,79	3,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



SOLVANG BYGGPROSJEKT AS
Postboks 34
2360 RUDSHØGDA

Dato
30.06.2017

Vår Ref.
12/09499-35

Saksbehandler
Maria Røising

Deres Ref.

111/75 Vedtak om ferdigattest - kjedehus

TILTAK/ TILTAKSTYPE
EIENDOM:
ANSVARLIG SØKER:
TILTAKSHAVER:

Kjede/rekkehus
Gnr 111, bnr 75, Hellne B13
Solvang Byggprosjekt AS
Bakke AS

VEDTAK:

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen datert 24.01.2013 med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Merknader: Ferdigattest gjelder for kjede/rekkehus, seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 på Hellne B13.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan- og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Maria Røising
Byggesaksbehandler

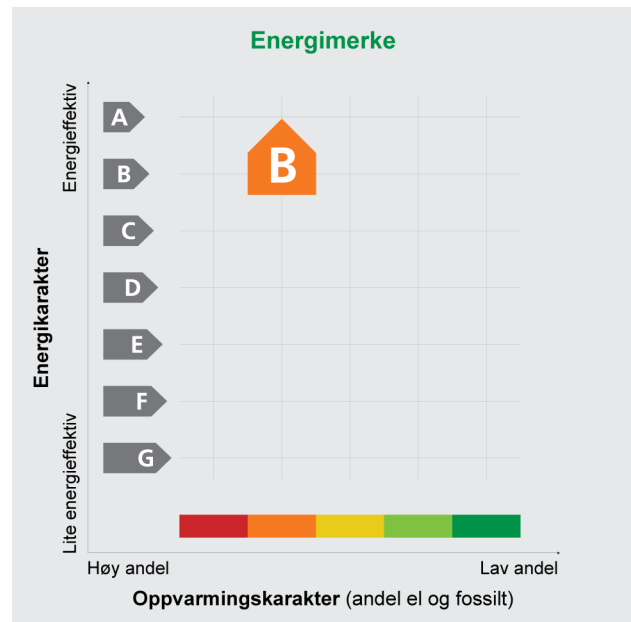
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Bakke AS

ENERGIATTEST

Adresse	Lilloveien47
Postnr	1925
Sted	Blaker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	311
Bnr.	75
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1440843
Dato	17.09.2022

Innmeldt av Nefize Abdurahman



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 12 341 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:

12 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	5 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 innnetemperaturen

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Kjedet enebolig

Byggeår: 2013

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 164

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lilloveien47

Postnr/Sted: 1925 Blaker

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 17.09.2022 02:19:34

Energimerkenummer: A2022-1440843

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Nefize Abdurahman

Gnr: 311

Bnr: 75

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Byggnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

KpArealformålOmråde

- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmråde

Kp Sikringssone

KpSamferdsellinje

1122 - Hovedvei N

1125 - Adkomstvei N

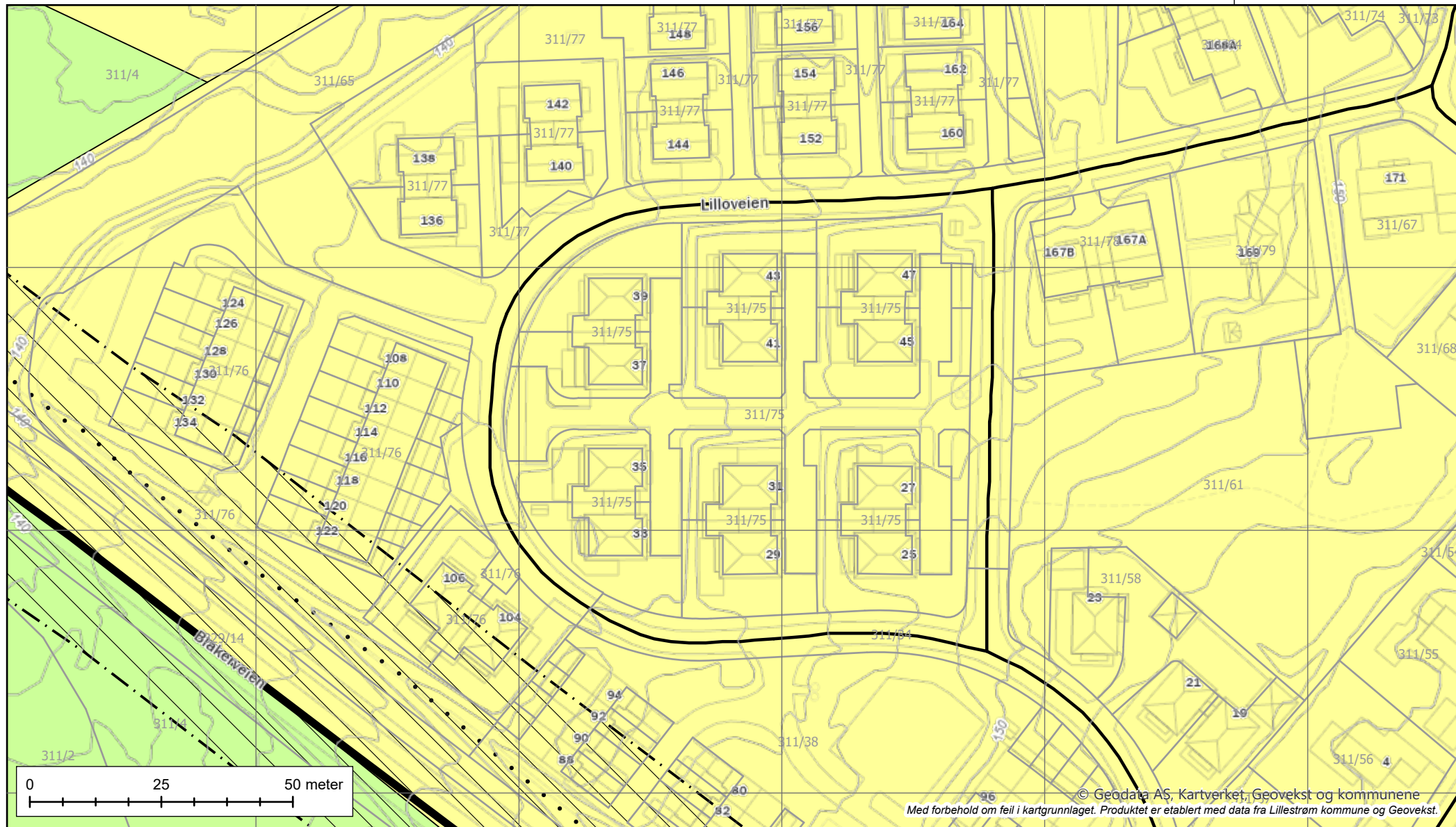
1130 - Gang- sykkelvei N

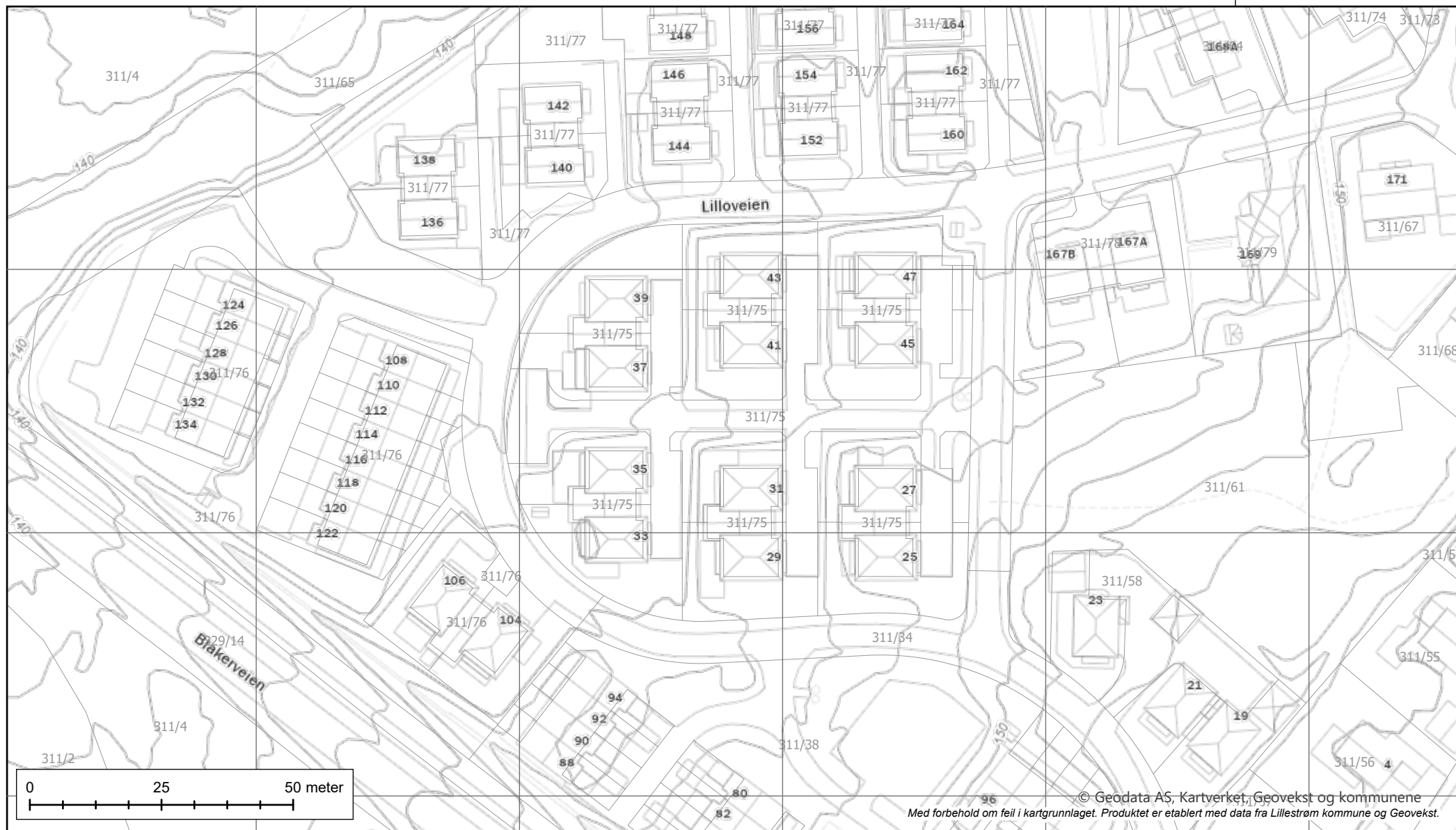
Arealformålsgrænse

Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.04.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.







Tegnforklaring

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.04.2025



— Eiendomsgrense

 Grenpunkt

← Stoppekran

 Kum

☐ Sandfangskum

— Vannledninger privat

— Vannledninger andre eiere

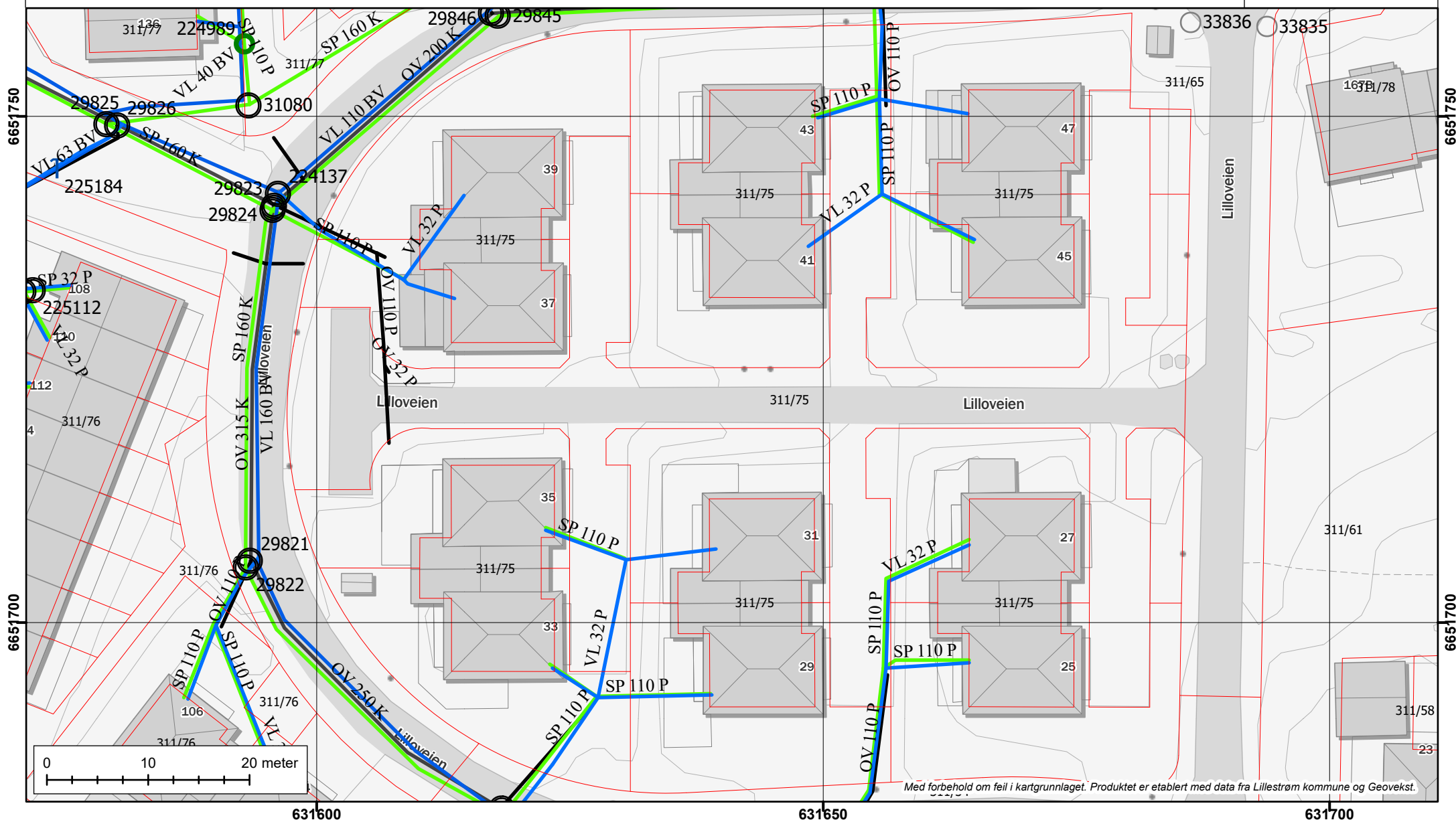
Spillvannsledninger
kommunal

Spillvannsledninger
privat

— Overvannsledninger
kommunal

— Overvannsledninger
privat

— Overvannsledninger
andre eiere



Reguleringsplan for Hellne II

Arkiv nr.	182
Egengodkjent dato	05.09.2007

ENDRINGER:

[illegible]

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

HELLNE II, BLAKER

Planen er datert 28.03.07.

Bestemmelsene er datert 28.03.07, sist endret 10.08.07.

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: 05.09.2007

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
 - boliger – konsentrert/åpen småhusbebyggelse (B13-B15)
 - boliger - åpen småhusbebyggelse (B16-B18)
- offentlige trafikkområder
 - kjøreveger (V5-V6, rv 171)
 - gang-/sykkelveg (GS4)
 - grøft, annen veigrunn
- friområde
 - grøntområde (F1)
- spesialområder
 - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
 - nettstasjon (SE2)
 - kommunalteknikk-pumpestasjon (K1)
- fellesområder
 - felles lekeareal (FL2-FL4)
 - felles grøntbelte/sti (FG3)
- kombinert formål

- friområde/kommunalteknikk (FK1)
- felles grønt/kommunalteknikk (FGK2)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til boligbygging påse at bygningene i samme område får en estetisk, harmonisk og god utførelse. Dette gjelder plassering på tomtene, form, takvinkel og materialvalg. Estetiske hensyn til bebyggelse på nabotomter samt fjernvirkning av det enkelte hus og området samlet skal vektlegges.

2.2 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m.

2.3 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunale standard på søknadstidspunktet. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpassing til eksisterende terreng og bevaring av eksisterende verdifull vegetasjon. Estetiske hensyn skal vektlegges.

Detaljplaner for tekniske anlegg - vann skal også godkjennes av Blaker vannverk før arbeidene settes i gang.

2.4 Før tekniske anlegg byggemeldes skal det foreligge støyberegninger for utendørs og innendørs støy. Ev. støybegrensende tiltak skal inngå i søknad om tekniske anlegg. Ev. felles støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse for tekniske anlegg gis

Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Støyskjerming og andre støybeskyttelsestiltak skal utformes med sikte på god miljømessig og estetisk tilpasning, med hensyn til så vel nær- som fjernvirkningen. Støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

Støyskjermingen langs Rv 171 skal etableres sammenhengende med støyskjerming i tilliggende felt i reguleringsplan for "Hellne I". Støysonekart datert 07.03.07 skal legges til grunn for støyskjerming av felt B14.

2.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen., med tillegg av følgende:

Byggegrenser fra alle offentlige ledninger for vann- og avløp samt Blaker vannverks ledninger er 3 meter, med mindre det legges varerør eller lignende som sikre fremtidig adkomst til ledningene.

Byggegrensen fra strømførende jordkabler skal være minimum 6 meter fra senterlinje for bygninger for opphold av personer. Byggegrensen gjelder ikke for strømførende jordkabler direkte til hver enkelt boenhet. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

- 2.6 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan kommunen dispensere for bygging av garasje under 50 m² med innkjøring parallelt med veien 1 m fra tomtegrense mot vei. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5m fra tomtegrense mot veg.
- 2.7 Nettstasjon skal ikke plasseres på områder avsatt til lek.
- 2.8 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som % - BYA (= bebygd areal i prosent av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).
- 2.9 Det skal være tilgjengelighet for alle fra plangrensen og frem til hovedtyngden av boligene og til felles uteoppholdsarealer. Veg V5 kan for deler av strekningen ha stigningsforhold som tilpasses terrenget, og dermed ikke oppfyller krav til bruk av rullestol i hht teknisk forskrift.
- 2.10 Før bygging på tomter som ikke har naturlig fall kan tillates, skal tekniske løsninger for avløp godkjennes av kommunen.
- 2.11 Så langt det er mulig skal eksisterende verdifull vegetasjon innenfor planområdet tas vare på.
- 2.12 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.

3 BOLIGER – KONSENTRERT/ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B13-B15)

- 3.1 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, atriumshus, 4-mannsboliger, rekkehus, småleilighetshus, eller åpen småhusbebyggelse med små eneboliger på små tomter. Atkomst til feltene er vist som anbefalt avkjørsel på plankartet.
- 3.2 Det skal utarbeides felles situasjonsplan for hvert enkelt delfelt i målestokk 1:500 som skal dokumentere følgende:
- Eksisterende og planlagt terreng inkludert støttemurer.
 - Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares. Ny beplantning.

- Areal for parkering og snuplass på egen eiendom. Situasjonsplanen skal vise full dekning, jfr. § 3.7 selv om det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen/garasje ikke skal bygges før senere.
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning.
- Atkomst (i tråd med angitt pil på plankartet).
- Plassering av post- og avfallsstativ. (Utvendig renovasjon skal bygges inn med tak og gis en estetisk god utforming.)
- Inndeling i tomteparseller.
- Naboeiendommene i feltet/omkringliggende område.
- Internt vegnett med snuplasser. Skal være høydesatt.
- Uteområder med påtegnet behandlingsmåte og høydeangivelse: Naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger.
- Lekeplasser. Størrelse, innhold og opparbeidelse: Se § 3.7.
- Utvendig belysning.
- Gjerder og skjermvegger.
- Frisiktsoner mot offentlig trafikkområder.
- Hvordan kravet til tilgjengelighet for alle er løst, i henhold til § 2.9.

3.3 Alle ubebygde arealer,- parkerings- og trafikkarealer, lekeplasser og grøntområder skal være ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk og senest 1 år etter at 1. brukstillatelse på området er gitt. Øvrige ubebygde arealer i området som ikke berøres av byggemeldingen skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

3.4 Største tillatte grad av utnytting er % - BYA= 35 %. Biloppstillingsplasser som ikke ligger under tak, skal ikke regnes med i BYA.

3.5 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Hus og garasjer skal ha mønevinkel som harmoniserer.

3.6 For hver boenhet over 100 m² skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. For leiligheter på 60 – 100 m² skal det avsettes plass for 1 garasje og 1,5 biloppstillingsplasser. For hybler/leiligheter under 60 m² skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser. For boenheter under 100 m² kan en del av kravet til biloppstillingsplasser løses med en felles gjesteparkering innenfor B13, B14 eller B15. Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

3.7 Det skal opparbeides kvartalslekeplass på min 10 m²/boenhet innenfor en avstand på 100 m fra inngang til hver bolig innen feltene B13-B15. Minimumsstørrelse: 100 m². Lekeareal skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske, sandkasse og benk i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Lekearealene bør plasseres sentralt i bebyggelsen med sikte på å oppnå tunvirkning.

Lekearealene skal gjerdes inn og holdes atskilt fra fellesområdene for renovasjonscontainere og biloppstillingsplasser/garasjer.

- 3.8 Felles lekeareal i boligfeltene B13-B15 skal eies og vedlikeholdes av boligeiendommene innenfor respektive felt.

4 BOLIGER – ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B16-B18)

- 4.1 I området kan det bygges en enebolig, en enebolig med en sekundærleilighet eller en tomannsbolig pr. eiendom.

For tomannsbolig skal tomta være på min 1000 m². For tomannsbolig kreves funksjonelle løsninger, som sikrer to velfungerende boenheter. Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje o.l. eller to boenheter i en bygning.

Leilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, opphold/soverom og sanitærrom. Leiligheten er klart mindre enn hoveddelen av huset.

- 4.2 Største tillatte grad av utnyttning er % - BYA= 25 %. Biloppstillingsplasser som ikke ligger under tak, skal ikke regnes med i BYA.

- 4.3 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Hus og garasje skal ha mønevinkel som harmoniserer.

Det skal vurderes om tomt nr. 9 og 10 innen B18 skal ha underetasje. Det kan unnlates dersom det foreligger spesielle forhold, eller at det konkrete boligprosjekt har en estisk utforming som særskilt er tilpasset terreng og boliger i området for øvrig.

- 4.4 For søknad om bolighus skal situasjonsplanen leveres i målestokk 1:500 og dokumentere følgende:

- Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares.
- Eksisterende og planlagt terreng inkludert støttemurer.
- Dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler for hver bolig på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen
- Dersom eneboliger inneholder hybel/hybelleilighet skal det i tillegg vises 1ekstra biloppstillingsplass.
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning, takform.
- Atkomst (i tråd med angitt pil på plankartet).

Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

5 TRAFIKKOMRÅDER (V5 – V6, rv 171, GS4)

- 5.1 Områdene reguleres til offentlig kjørevege, gang-/sykkelveger samt tilhørende arealer for skulder, grøfter, skjæring, fyllinger. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen og i h.h.t. kommunalteknisk norm for veger i Sørums kommun.

Vegene skal betjene de eiendommer/tomter/felt som med pil er tilknyttet vegene.

- 5.2 Annen veggrunn skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

6 FRIOMRÅDER (F1)

- 6.1 Friområdet skal ligge som et grønt belte langs bekken og være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

7 SPESIALOMRÅDER (SE2, K1)

- 7.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.
- 7.2 I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 7.3 I område SE2 tillates det oppført nettstasjon med byggeforbudssone på 5 m.
- 7.4 I område K1 tillates det oppført pumpestasjon for spillvann.

8 FELLESOMRÅDER (FL2-FL4, FG3)

- 8.1 Felles lekeplass FL2 skal være felles for alle tomter/eiendommer innen Hellne I og Hellne II.
- Felles lekeplass FL3 og FL4 skal være felles for alle tomter/eiendommer innen Hellne II.
- 8.2 Situasjonsplan for Fellesområdene skal innsendes kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes.
- 8.3 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at 1. brukstillatelse på tilhørende boligområde er gitt.
- 8.4 Lekeplassene FL3- FL4 skal opparbeides med en standard som for begge plassene sammenlagt minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av 1 huske, 1 sandkasse, 1 vippe, 1 klatrestativ, 1 sklie og 2 benker i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det er opp til tiltakshaver å velge hvilken lekeplass som skal

opparbeides med hvilke lekeapparat. Dette gjøres i samråd med beboerne. Dersom det er mulig skal noe eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

- 8.5 Felles lekeplass FL 3 og FL 4 skal gjerdes inn.
- 8.6 Felles grøntområde FG3 skal være felles for alle tomter/eiendommer i planområdet. Grøntbelte skal istandsettes og skjøttes som grøntbelte.
- 8.7 Atkomst til lekeplassene skal tilrettelegges med tilgjengelighet for alle. En større del av lekeplassen, tilknyttet atkomsten, skal opparbeides med tilgjengelighet for alle. Det skal legges vekt på at lekearealene skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

9 KOMBINERT FORMÅL (FK1, FGK2)

- 9.1 Kombinert formål FK1 skal være kombinert for friområde og kommunalteknikk.
- 9.2 Kombinert formål FGK2 skal være kombinert formål for felles grøntområde og kommunalteknikk. Det skal opparbeides gruset sti i FGK2 som del av gangforbindelse opp til RV 175.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Feltene innen planområdet kan ikke bygges ut før pumpestasjonen og veg frem til denne er ferdig opparbeidet.
- 10.2 Det skal opparbeides en gruset sti i FGK2 og FG2 innenfor Hellne I, senest 1 år etter at 1. brukstillatelse i B16-18 er gitt.



10.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205/311/75/0/1

Adresse: Lilloveien 47, 1925 BLAKER

Dato siste feiing
15.10.2020

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 04.04.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	311	Bruksnr.	75	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Hovedadresse	Lilloveien 47								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Produsert: 04.04.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	311	Bruksnr.	75	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Hovedadresse	Lilloveien 47								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	128.00

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

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

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

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



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	311	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Lilloveien 47, 1925 BLAKER								

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	9 671,76 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 264,08 kr
Sum	14 495,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsbrønn	1 boenhet	4 394,00 kr	1/1	0 %	4 394,00 kr	1 098,49 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	556,00 kr	1/1	0 %	556,00 kr	138,99 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	393,26 kr
A-konto avløpsgebyr	30 m3	57,10 kr	1/1	0 %	1 713,00 kr	428,25 kr
Målt forbruk avløp	28 m3	49,66 kr	1/1	0 %	1 390,55 kr	1 390,55 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-84 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-4 171,65 kr	-4 171,65 kr
				Sum	5 454,90 kr	-722,11 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>.

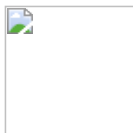
Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

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 EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Lillestrøm kommune

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 311 **Bruksnr.:** 75 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Lilloveien 47, 1925 BLAKER

Referanse: Sak 22412

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	686	28.04.2025
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
HELLNE B13 BOLIGSAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 12.2.14

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Hellne B13. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.11. 2013.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 111, bnr. 75 i Sørums kommunen ligger i sameie mellom de 12 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal sameier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.
- 3.3 Den enkelte sameier kan kun benytte angitt parkeringsplass utenfor egen seksjon.

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.
- 5.2 Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte sameier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
- 5.3 Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringsselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny feller forsikring og felleskostnadene justeres deretter.
- 5.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiemøte.

På utvendig kledning skal følgende farge benyttes: **Standard hvit NCS S 0502Y.**

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte sameier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.
- 6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.

7. Sameiermøter

- 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i

noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle sameiere.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum, for øvrig jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

7.6 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) valg av styremedlemmer
- 4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 - tre medlemmer. Sameiermøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

- 9.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Mislighold

10.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravigelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.5.1997 nr 31.

---ooOoo--



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. LILLESTRØM
V/CHRISTINA SIMONSEN THOMSEN
ADOLPH TIDEMANDSGATE 22
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3371220246
Vår referanse: 2922958/19202933
Bestilling: C3 2022-08-04 (5) 3

Dato
04.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1002136	200	19.11.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	311	75	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601524855

Vedlegg: Ja

Ansatt i Skatteetaten
Anja Christine Bakken



Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
876820692	SØRUM KOMMUNE PLAN NÆRING OG KULTUR	Postboks 113, 1921 SØRUMSAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980755525	BAKKE AS		Finstadnagen Næringspark, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0226	111	75

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0226	111	75	0	1	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	2	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	3	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	4	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	5	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	6	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	7	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	8	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	9	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	10	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	11	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
0226	111	75	0	12	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1002136 Tinglyst: 19.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysning til
Boligbyggelaget Romerike BORI
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Begjæring¹⁾ om
x oppdeling i eierseksjonen
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr 0226	Kommunens navn Sørums kommun	Gnr 111	Bnr 75	Festenr	Snr
-------------------	---------------------------------	------------	-----------	---------	-----

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ 980 755 525	Navn Bakke AS	Ideell andel ³⁾ 1/1
---	------------------	-----------------------------------

3. Begjæring

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

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

4. Supplerende tekst⁷⁾

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



Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

10/10 - 2013

Alf Johan Kveeg

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Aurskog 10.10.2015

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)

Ulf Johan Wang

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

kommune

111

75

SØRUM

Dato

Stempel og underskrift

16/11-13

Jan Kjetil H.

**SØRUM KOMMUNE**
Plan, næring og kultur**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

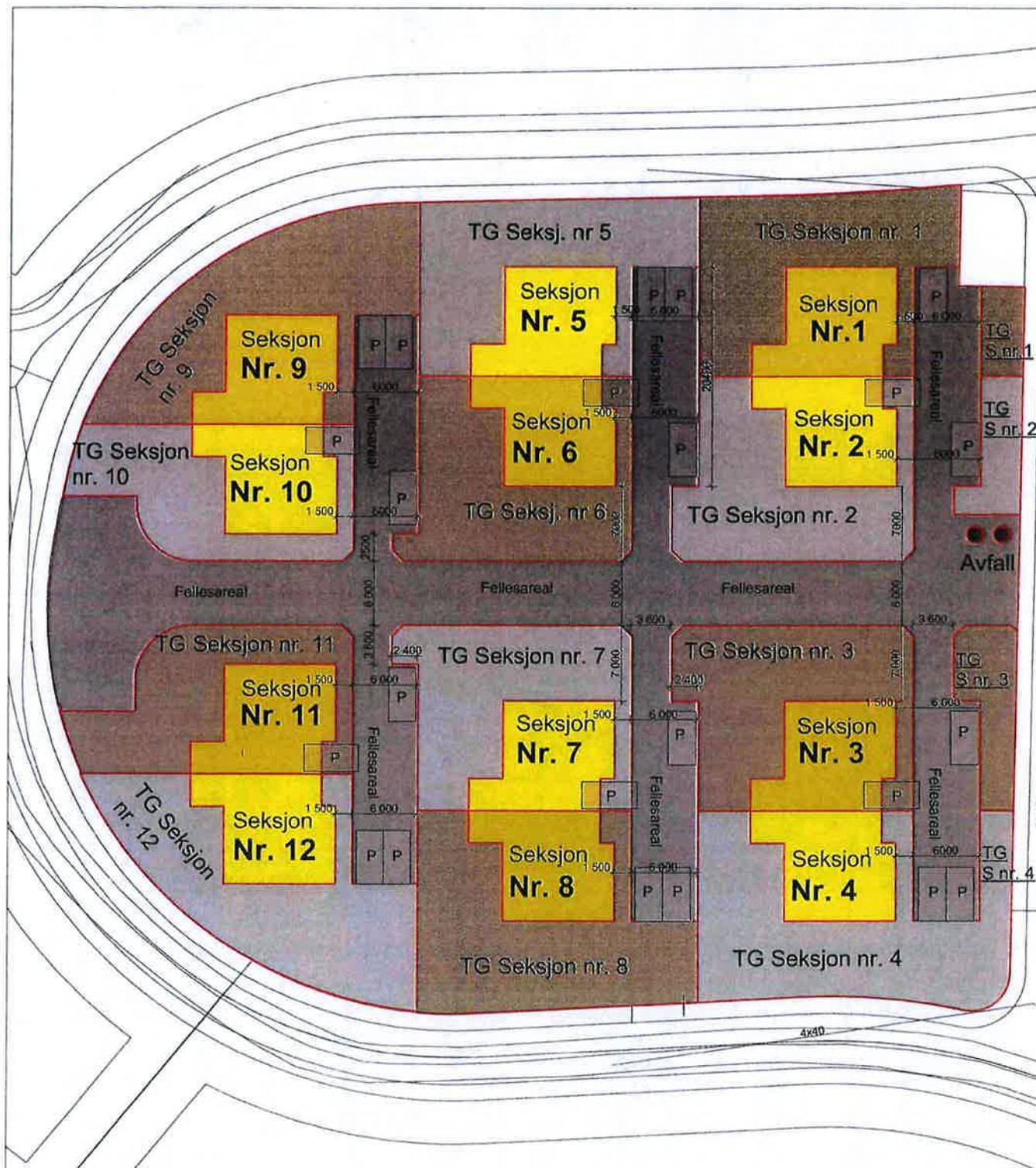
Dato

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

10/10-2013

Ole Johan Haug





- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART HELE EIENDOMMEN

MÅLESTOKK
1 : 500

SIDE 1 AV 25



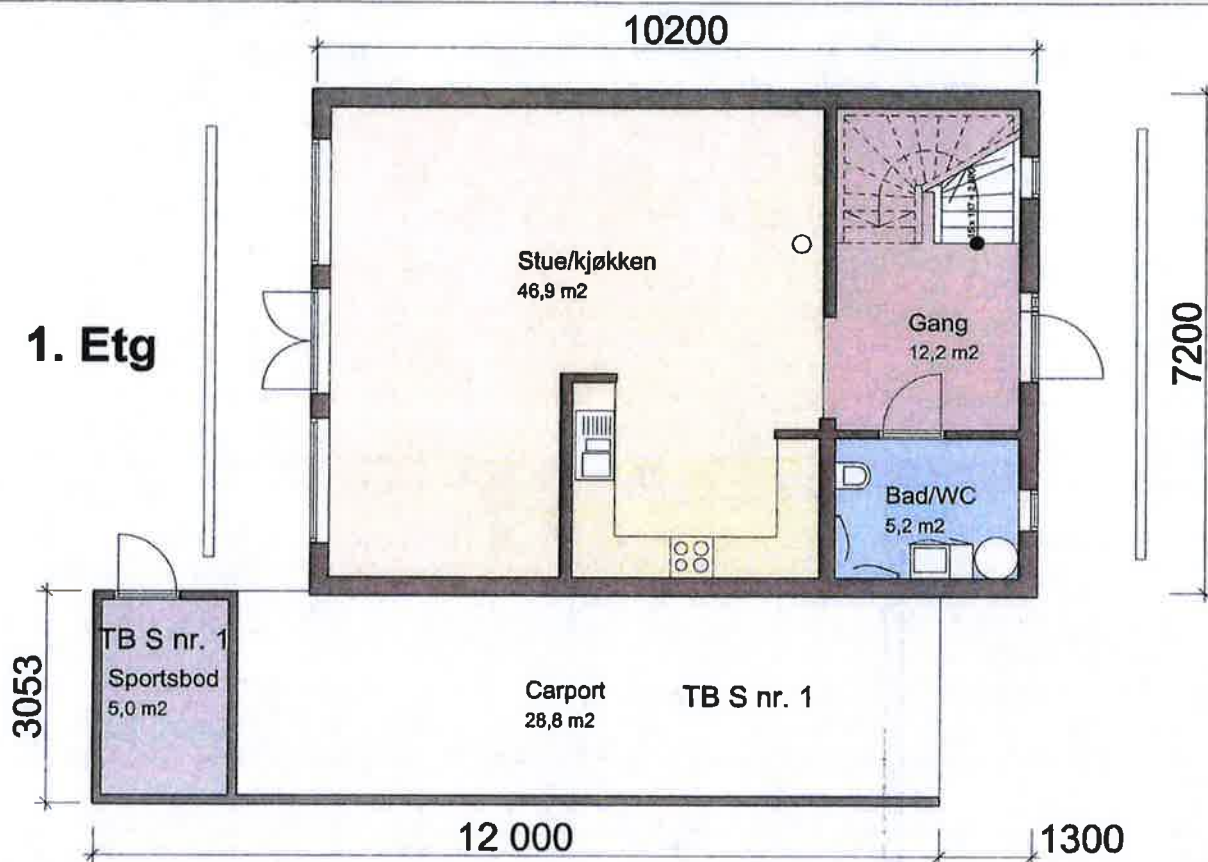
-  = Seksjoner
-  = Tilleggsgrunn
-  = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART SEKSJON NR. 1

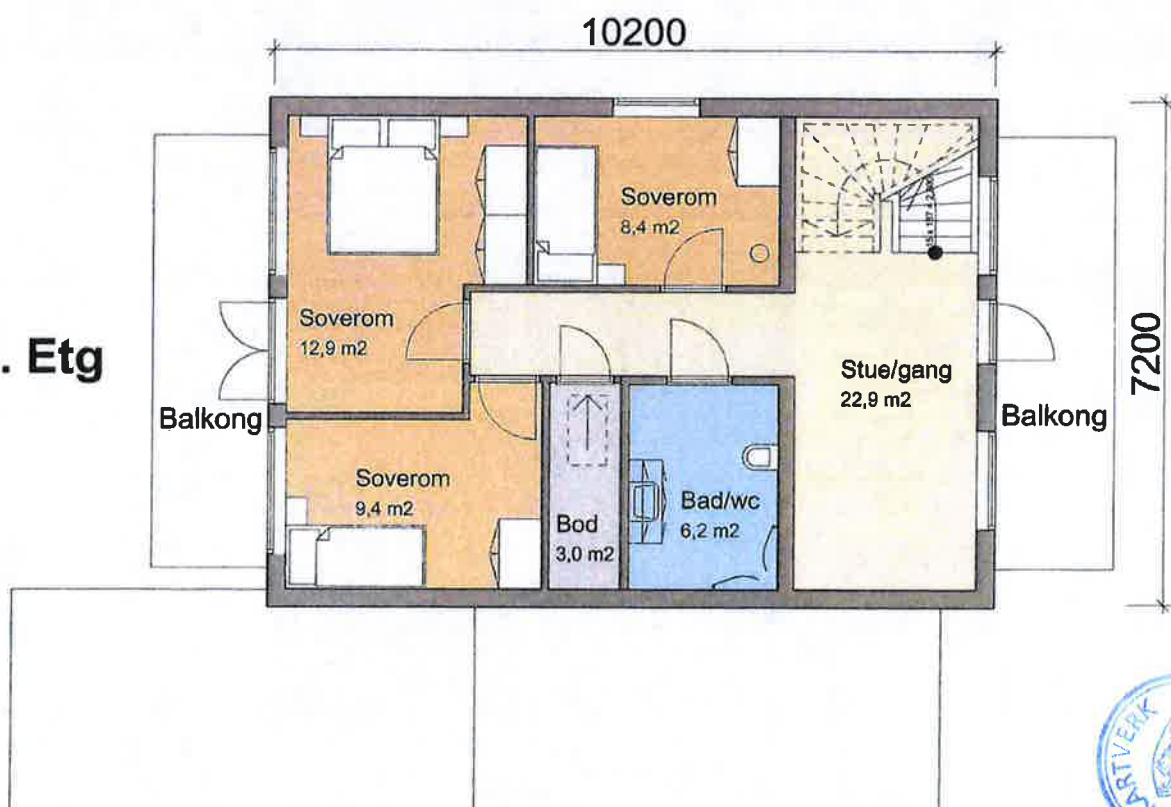
MÅLESTOKK
1 : 200

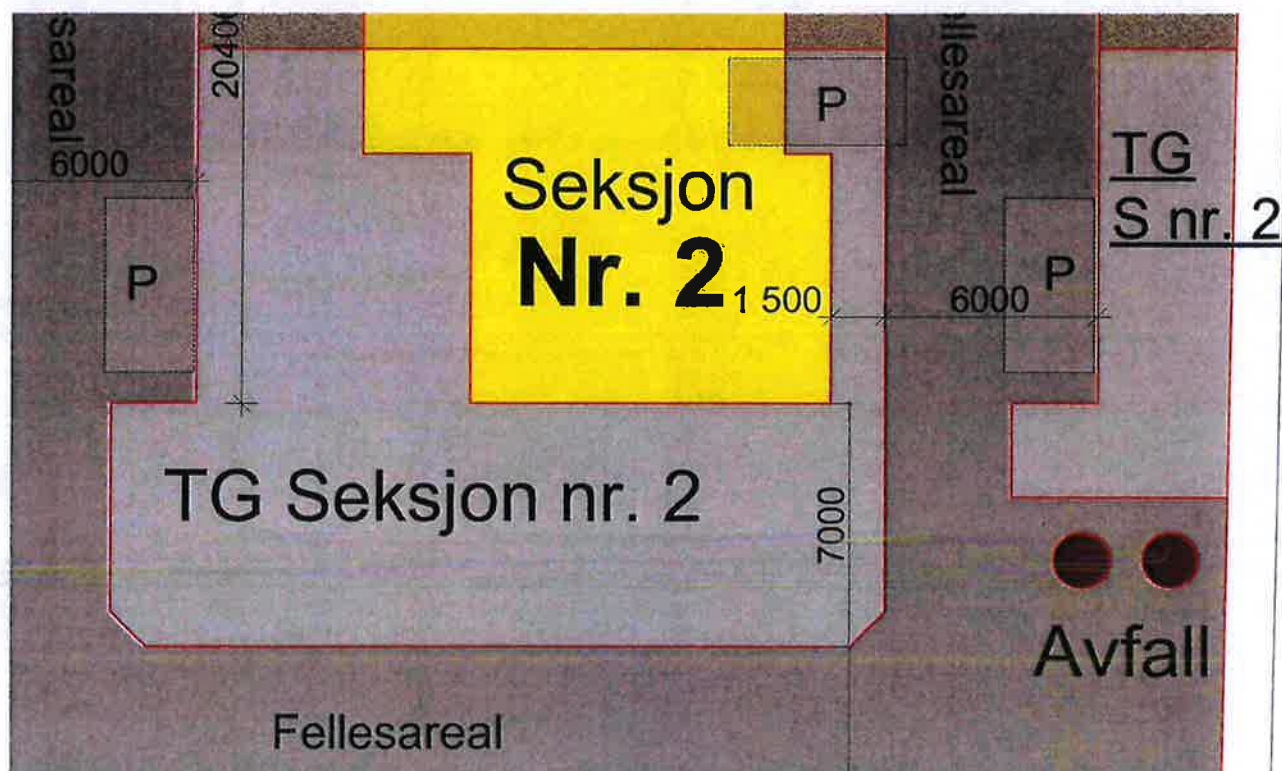
SIDE 2 AV 25

1. Etg

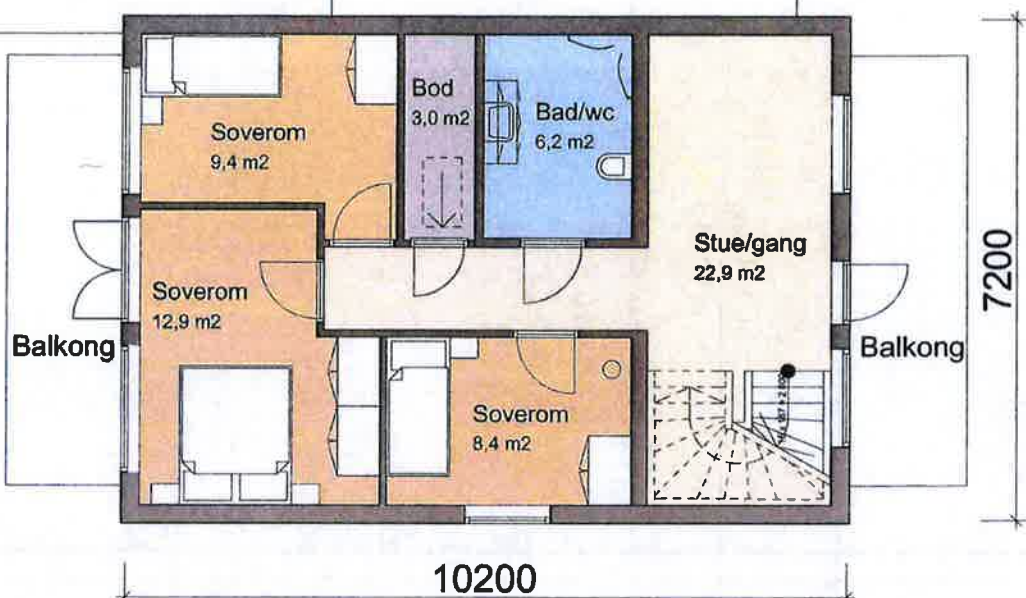


2. Etg

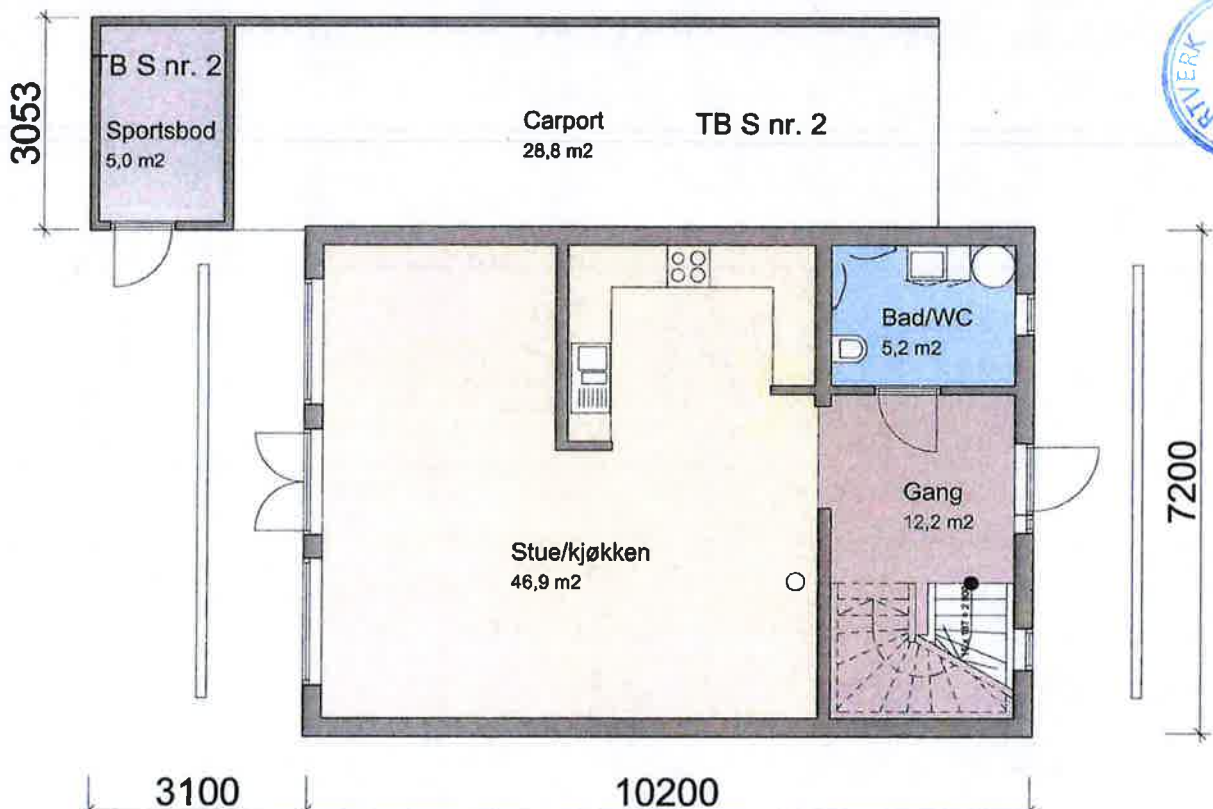




- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal



12 000 1300



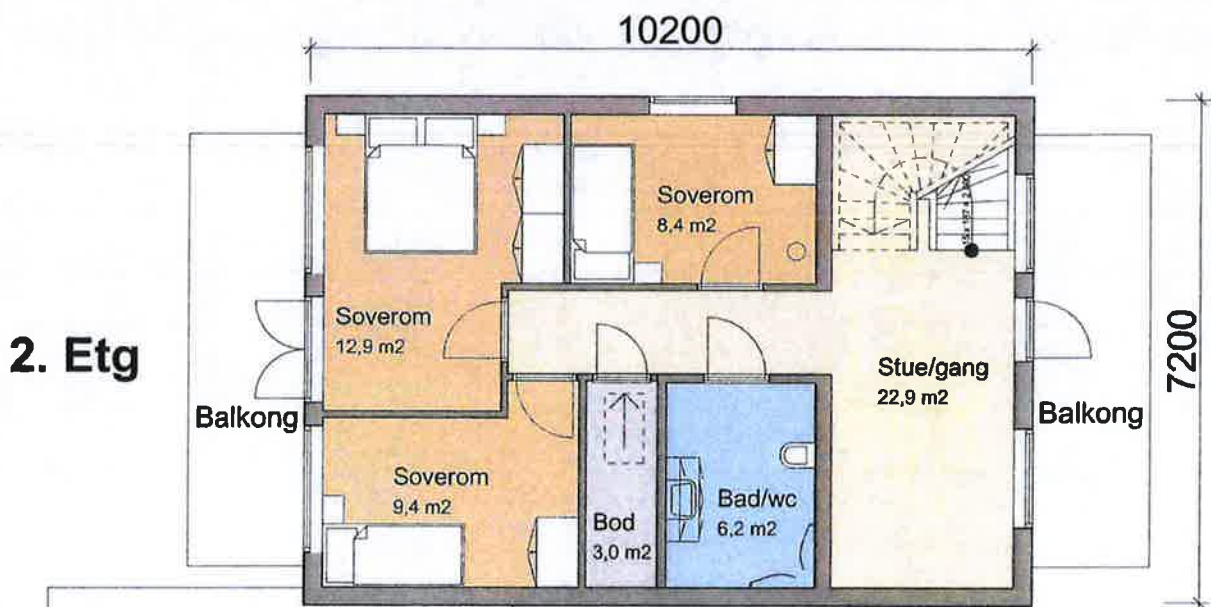
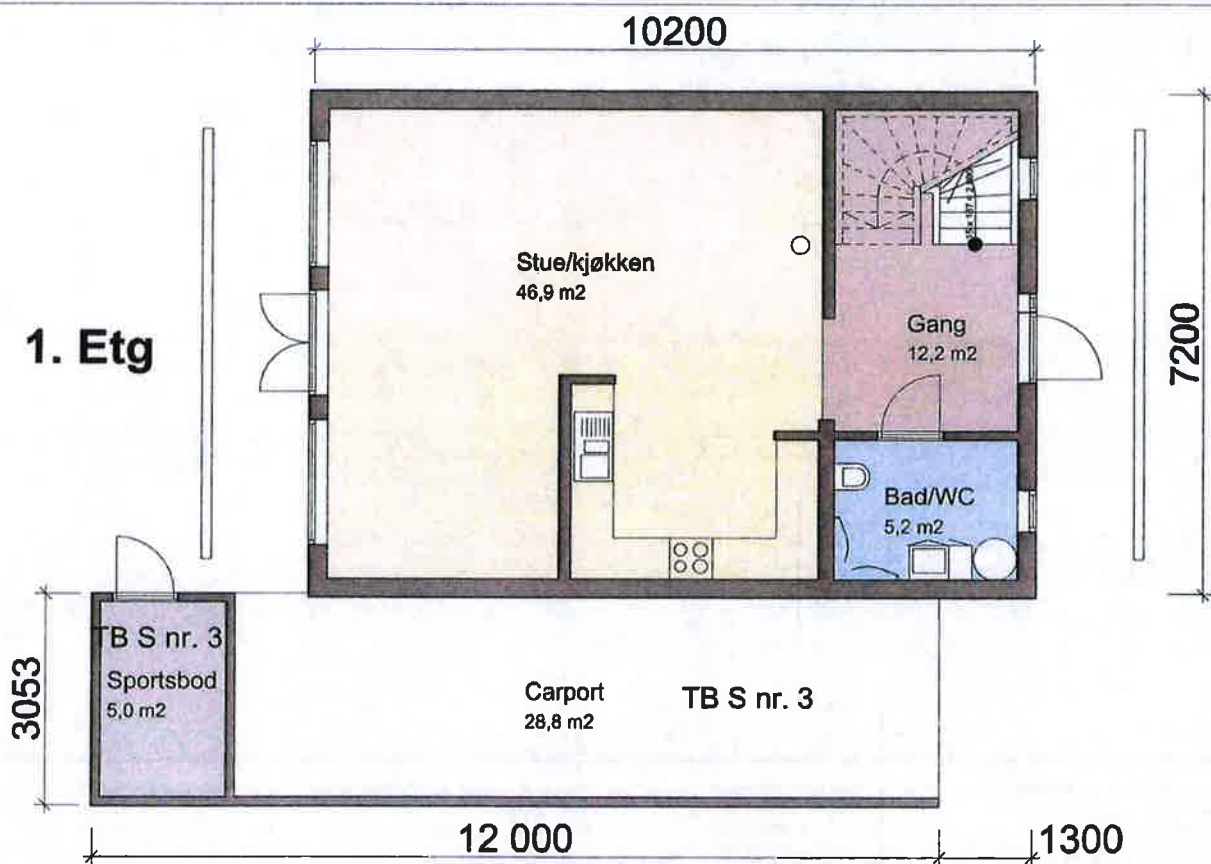


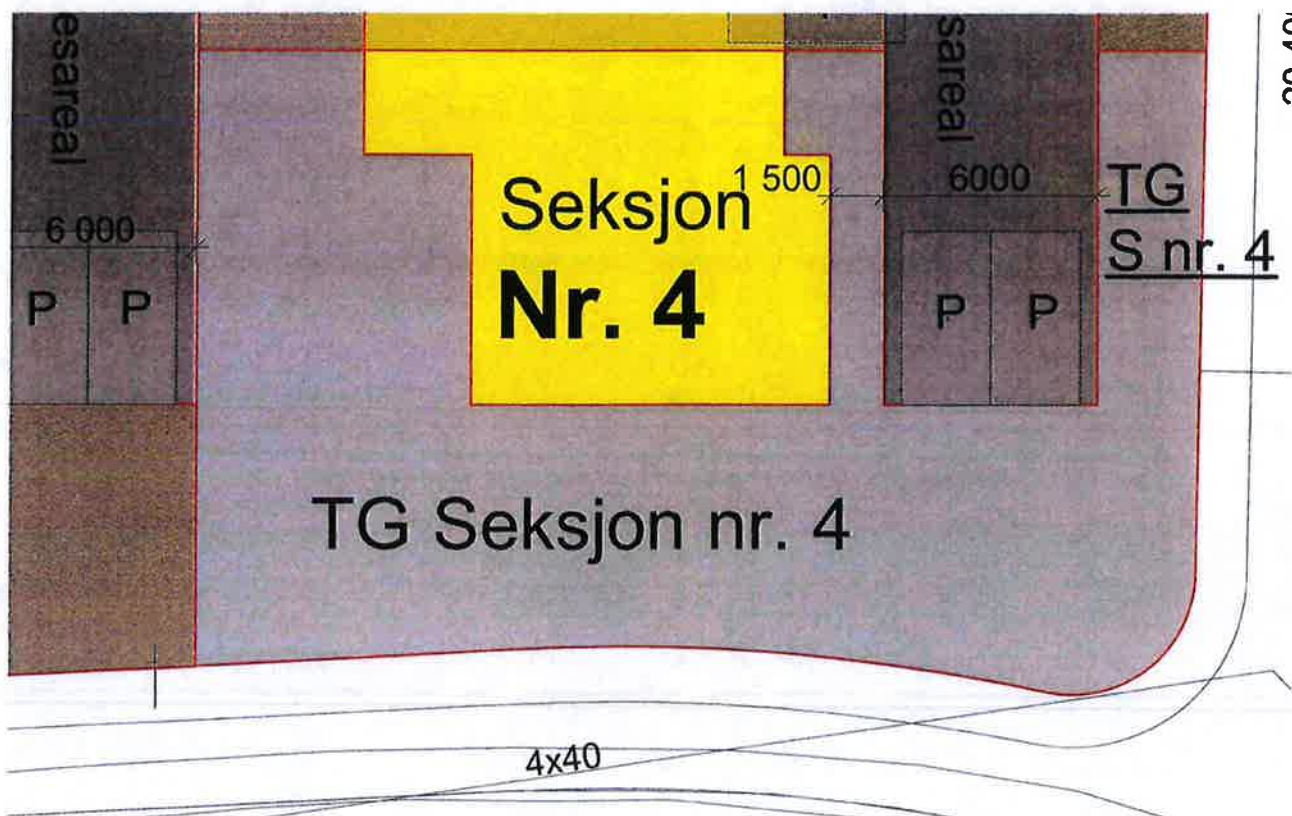
- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART SEKSJON NR. 3

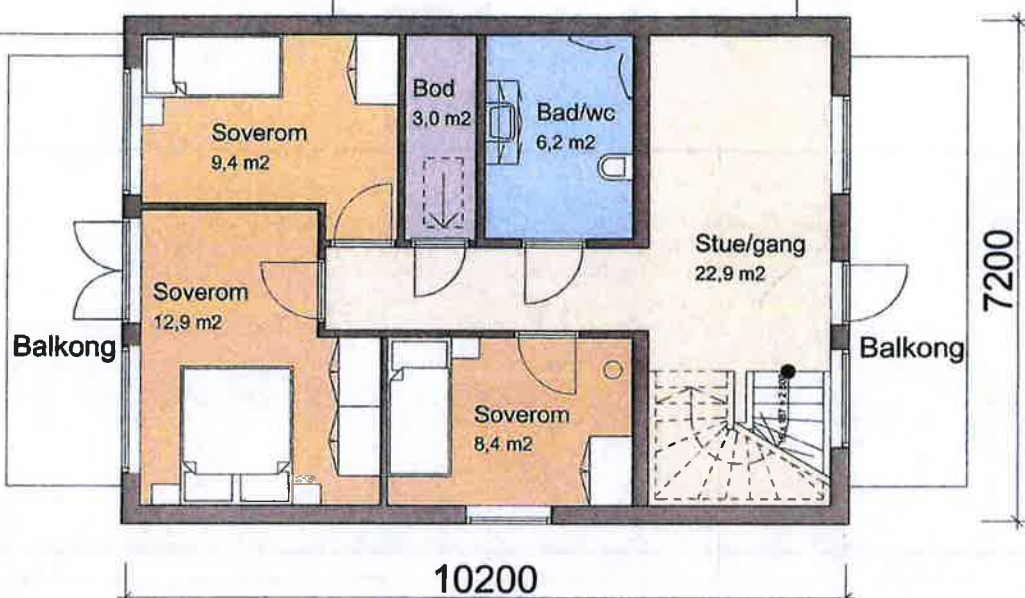
MÅLESTOKK
1 : 200

SIDE 6 AV 25

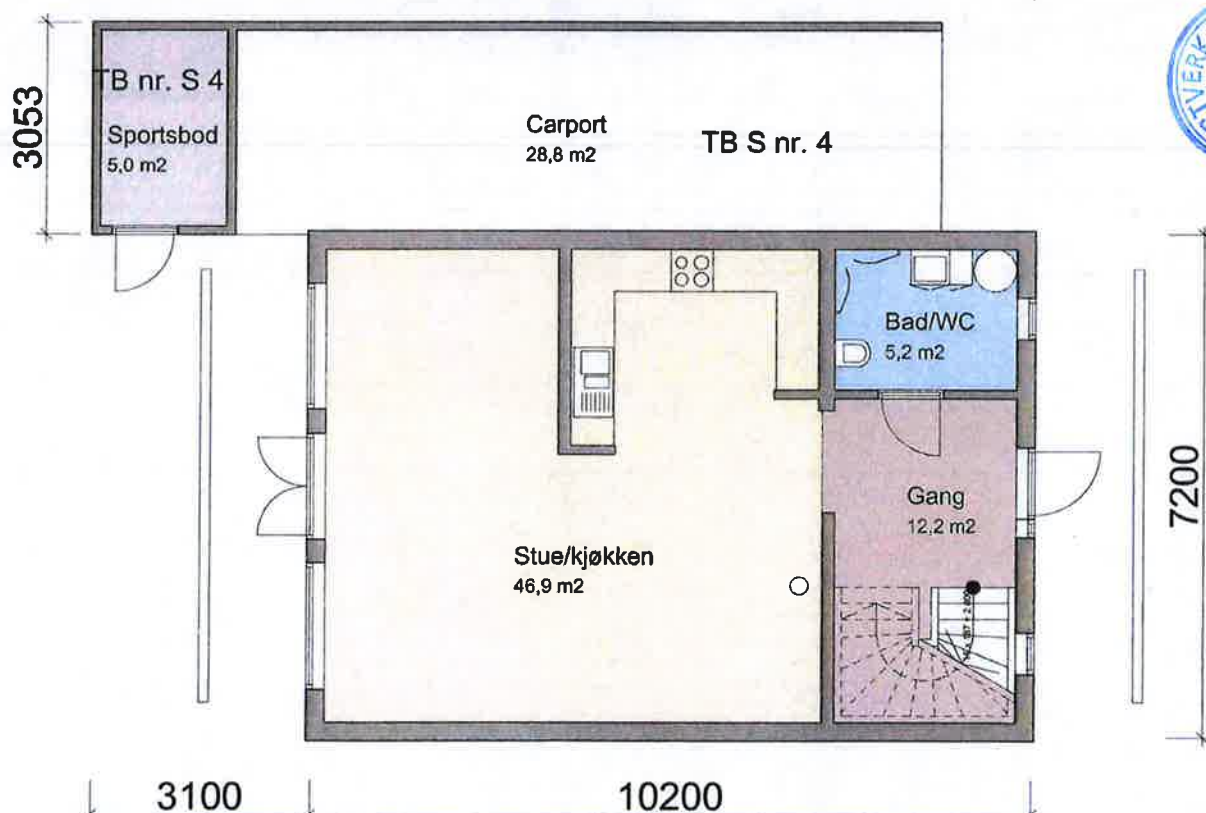




-  = Seksjoner
-  = Tilleggsgrunn
-  = Fellesareal



12 000 1300



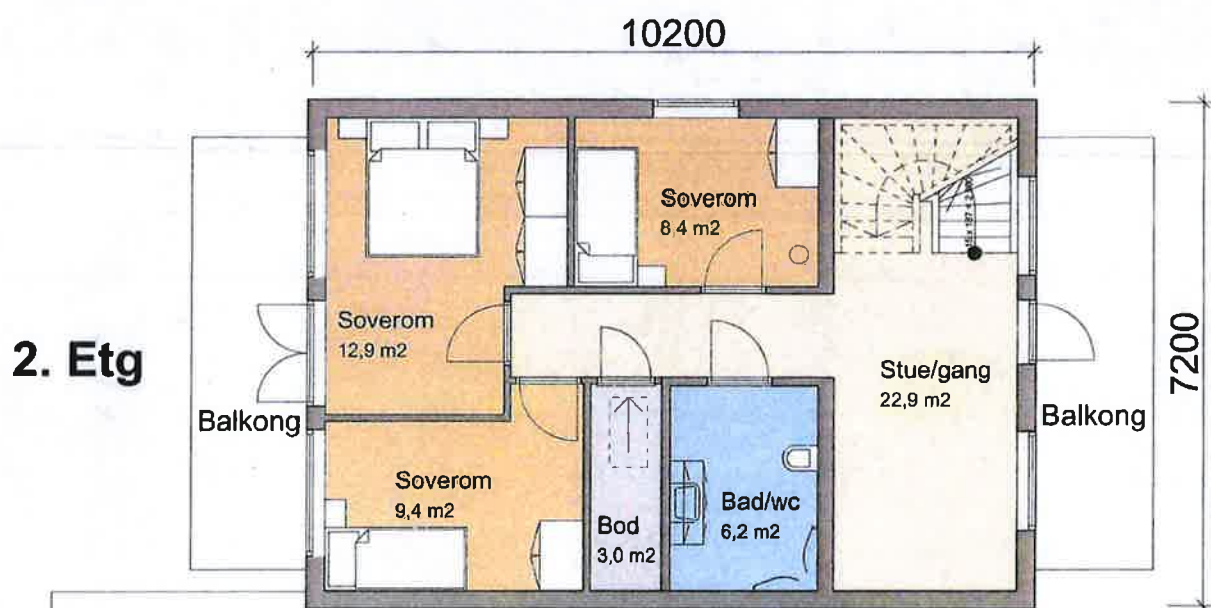
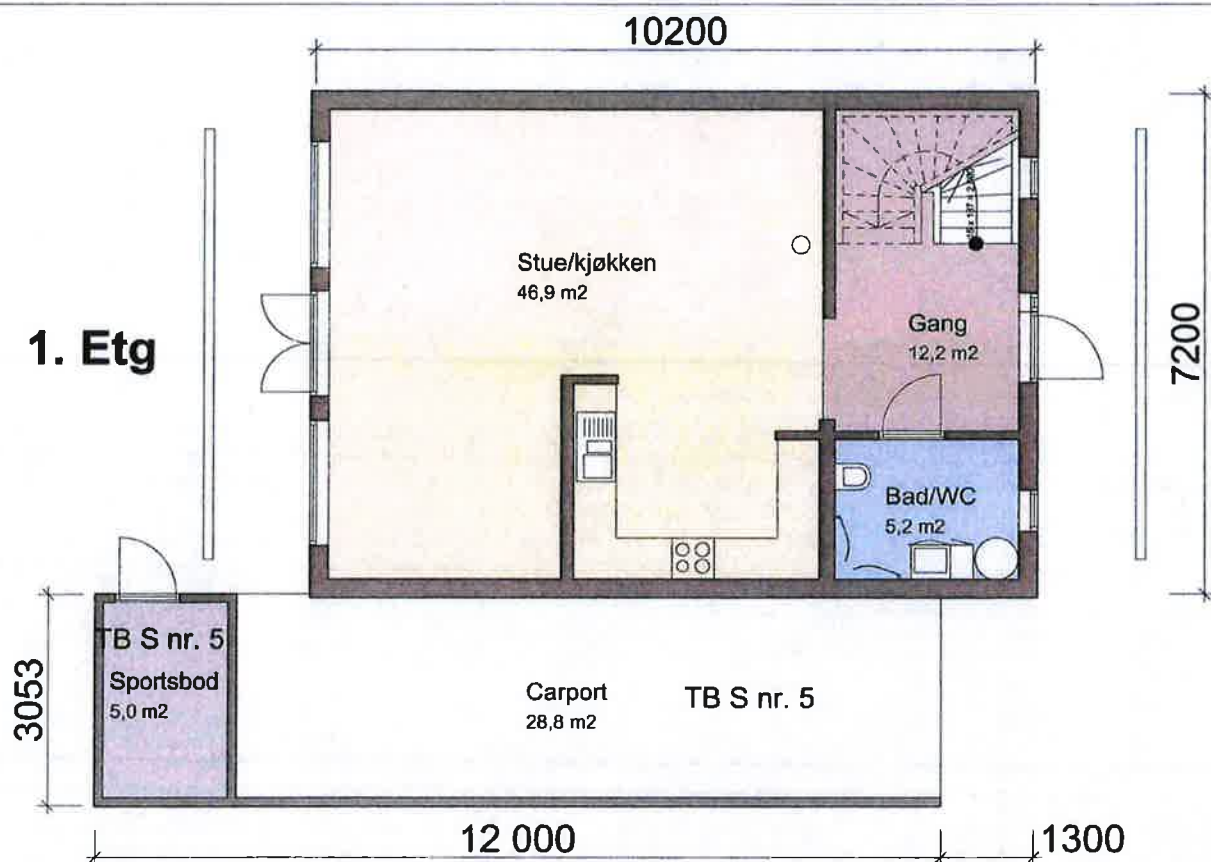


-  = Seksjoner
-  = Tilleggsgrunn
-  = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART SEKSJON nr. 5

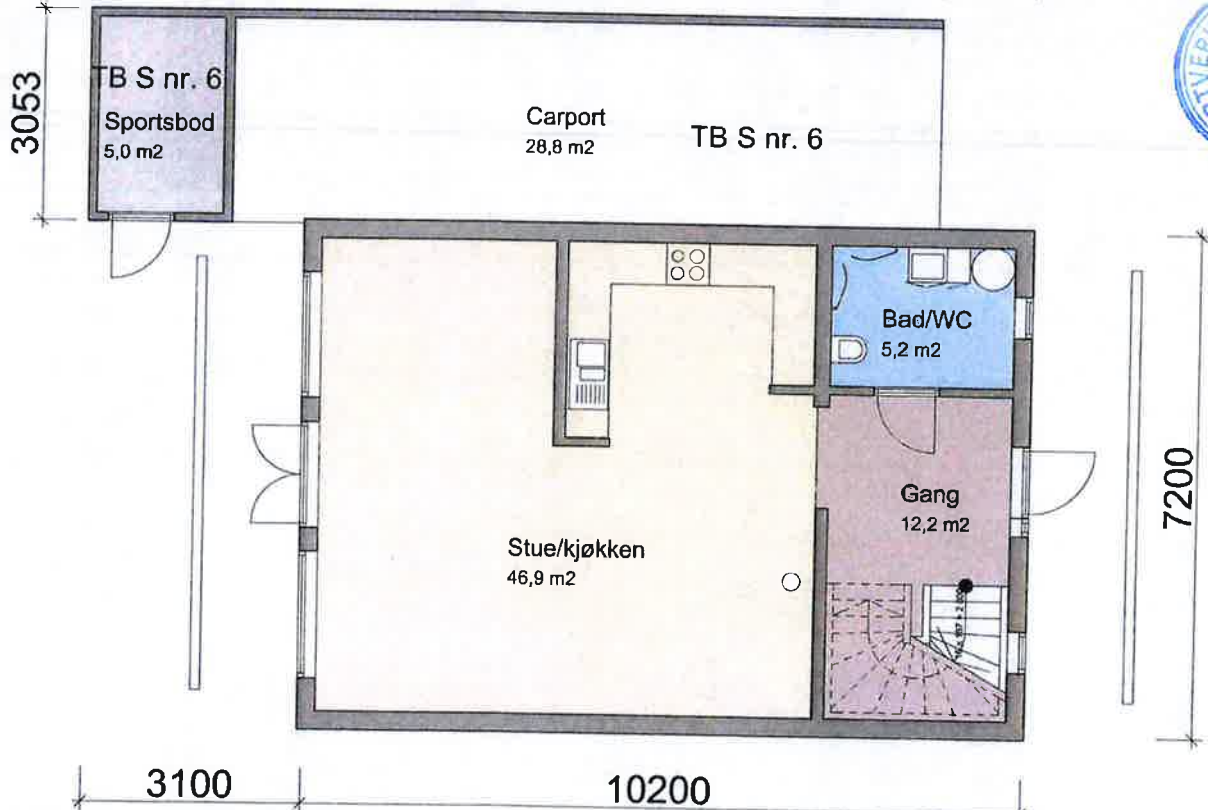
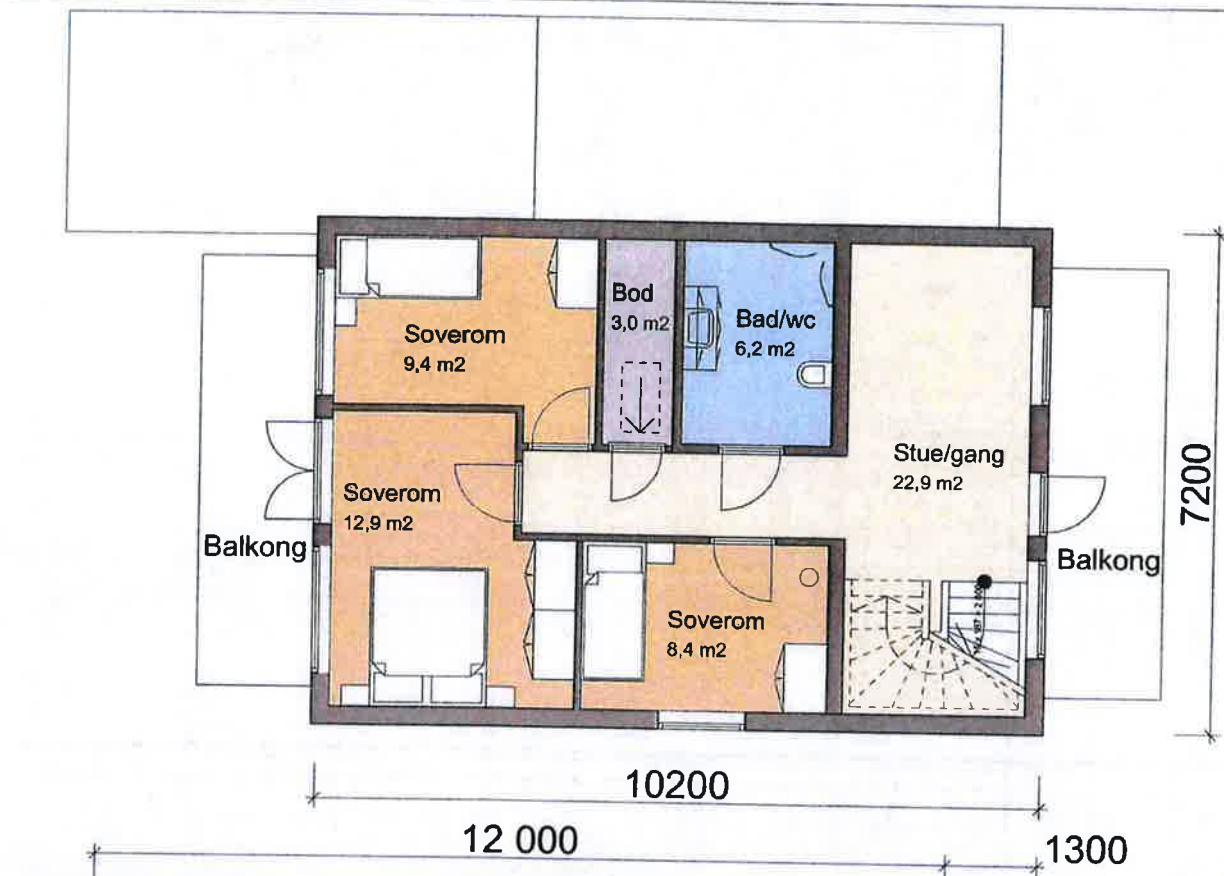
MÅLESTOKK
1 : 200

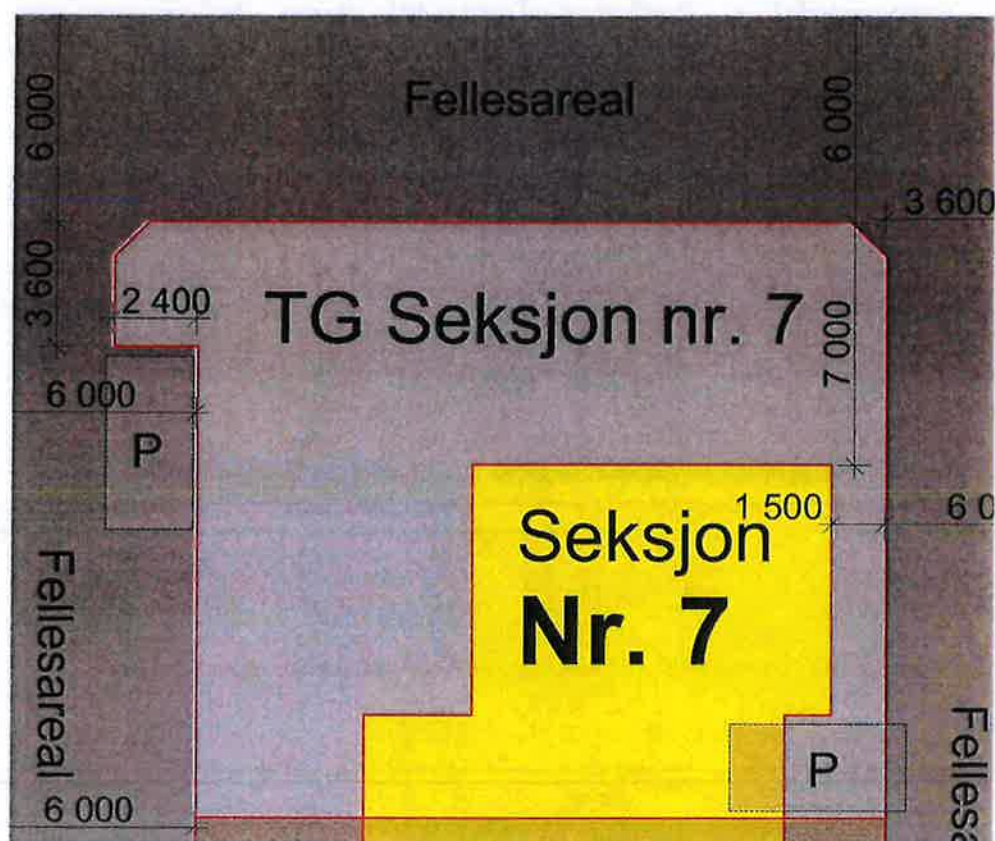
SIDE 10 AV 25



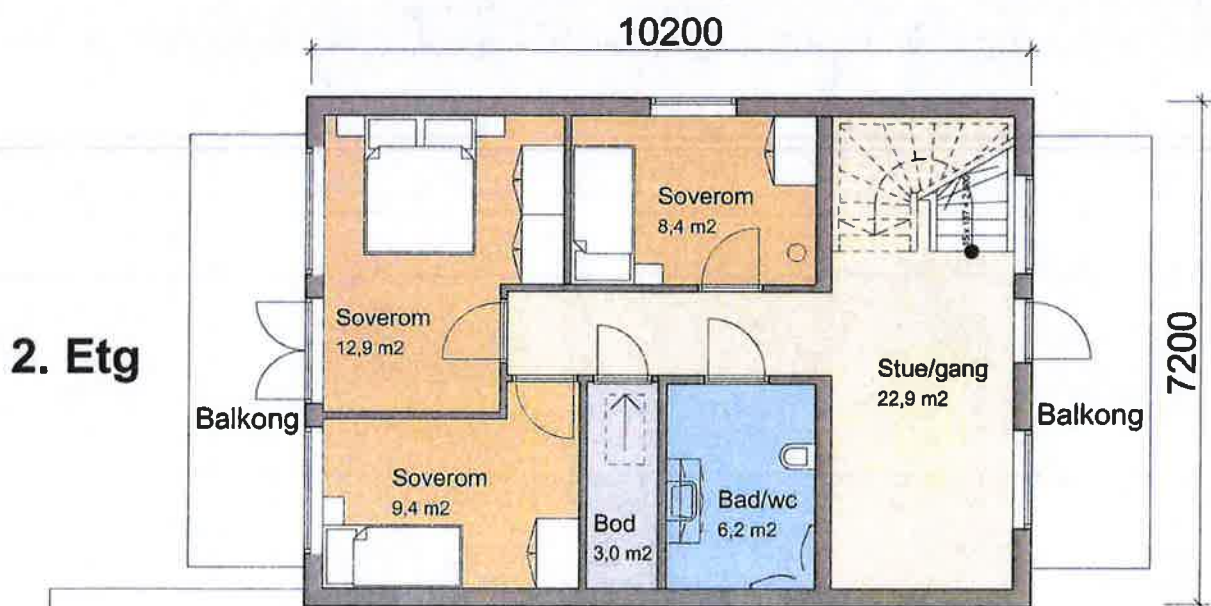
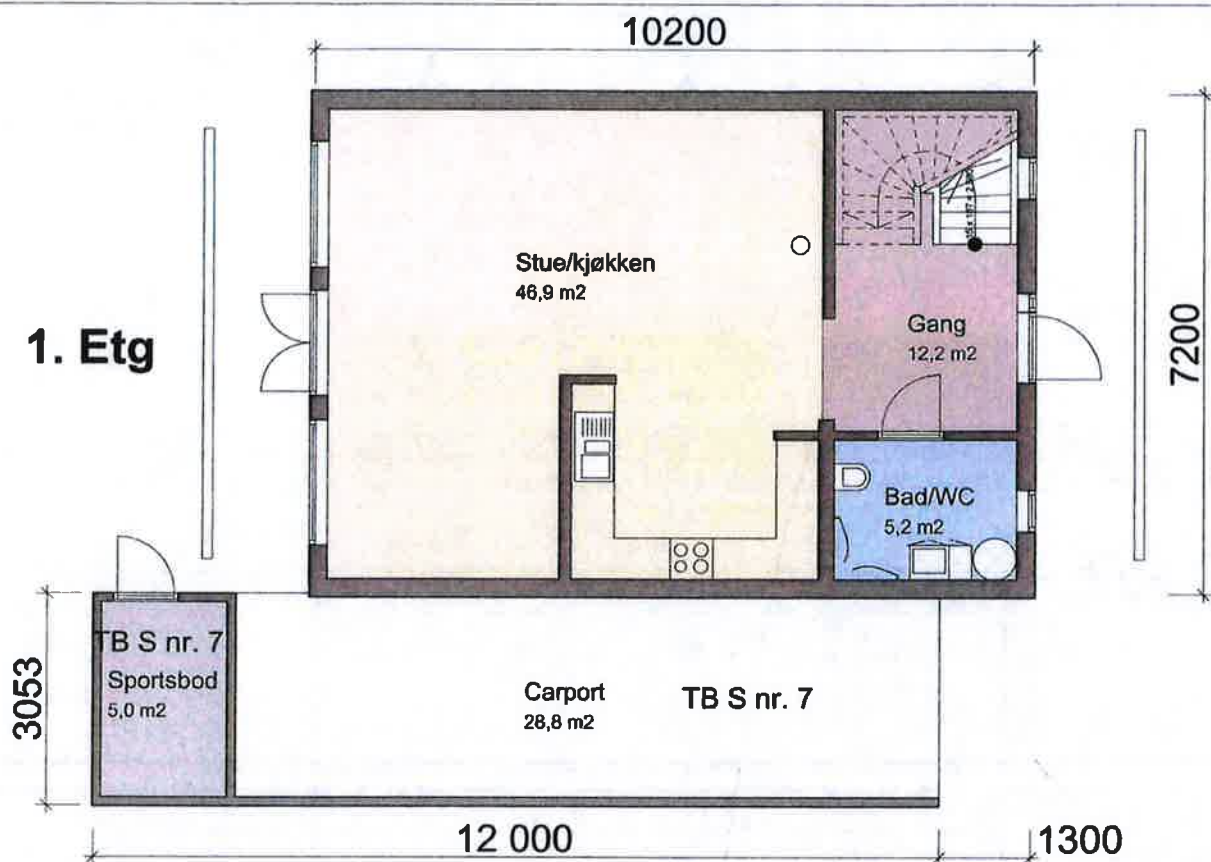


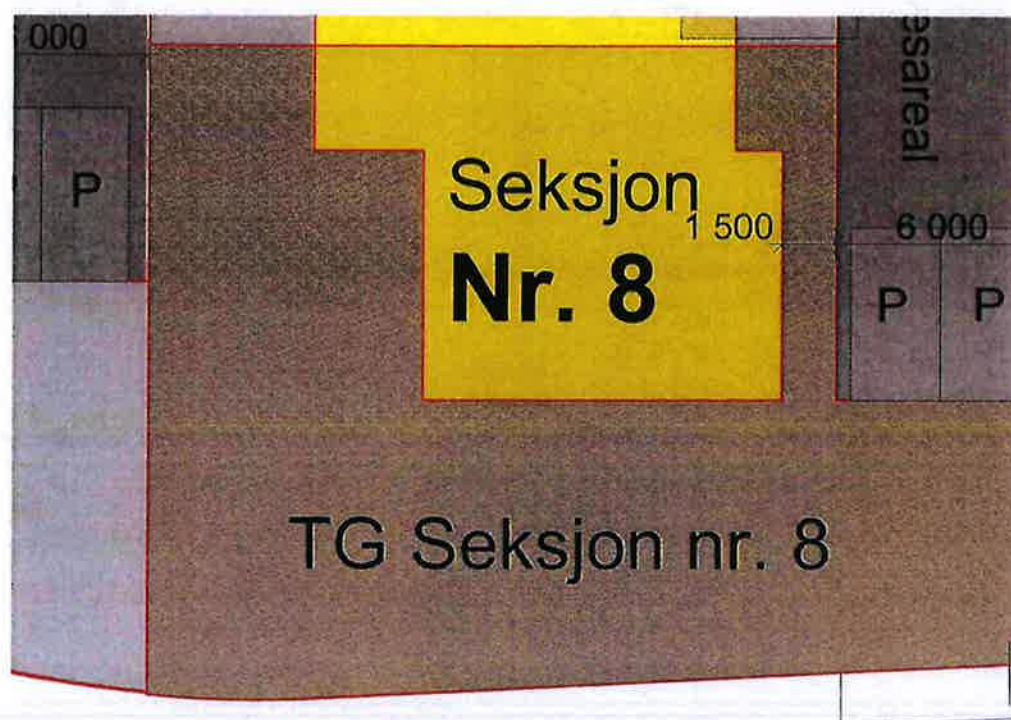
- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal





- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal



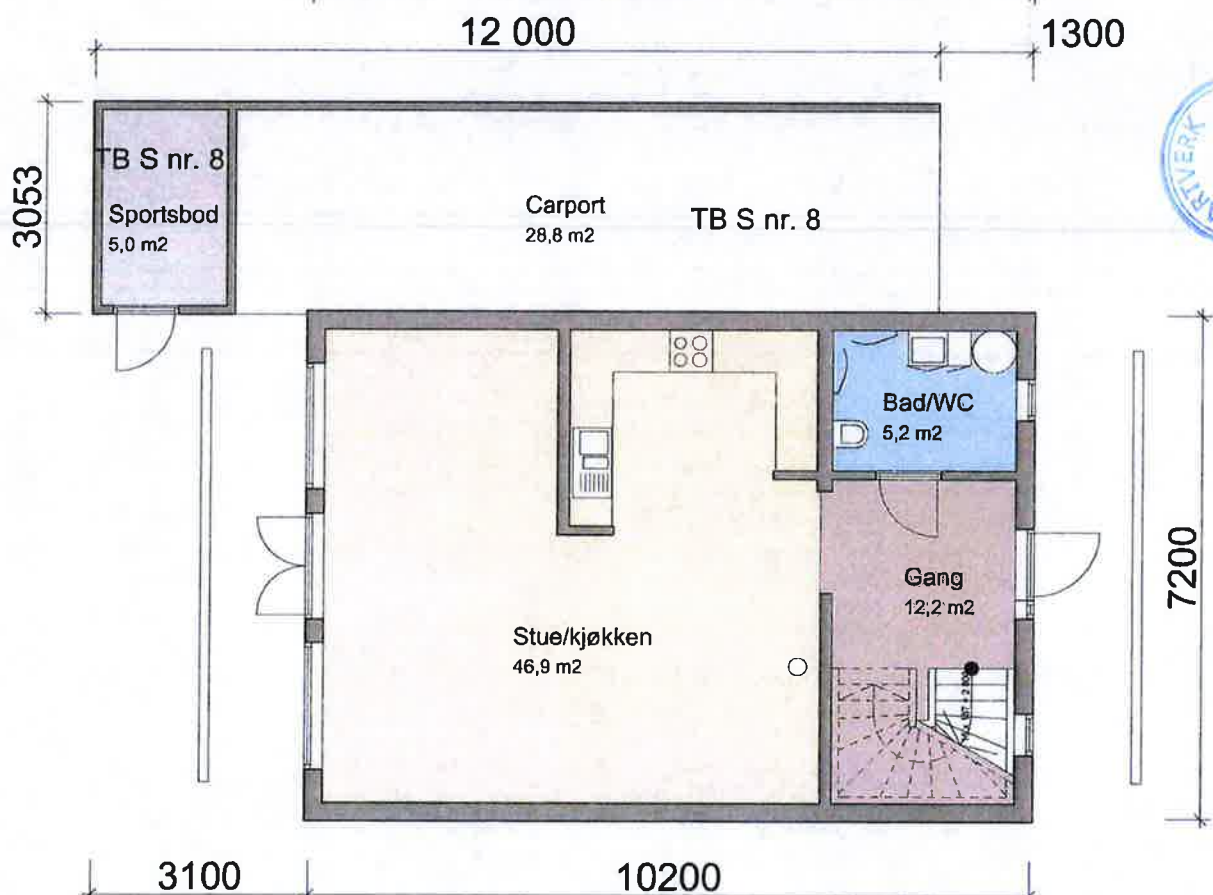
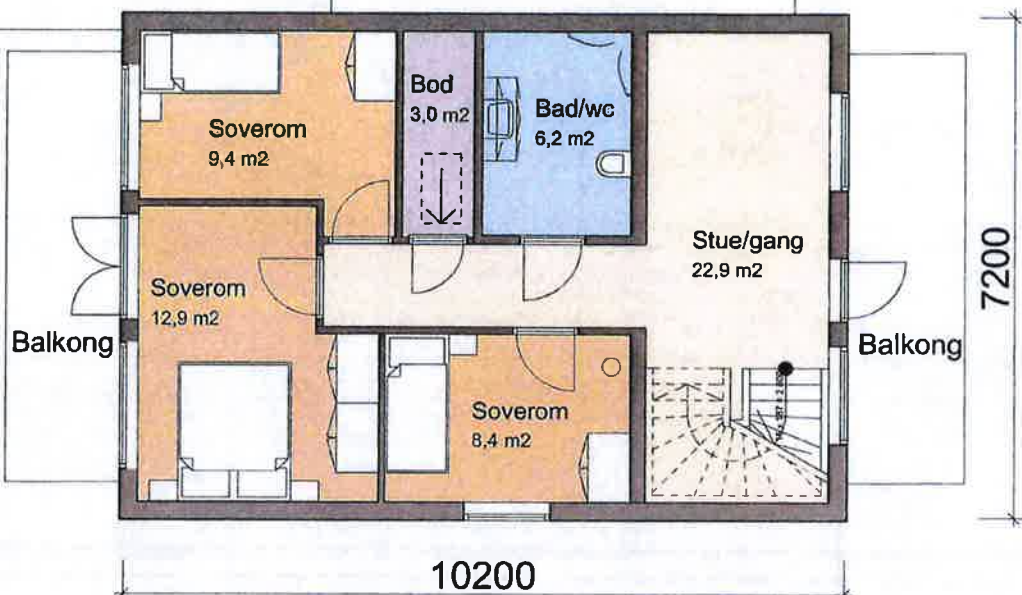


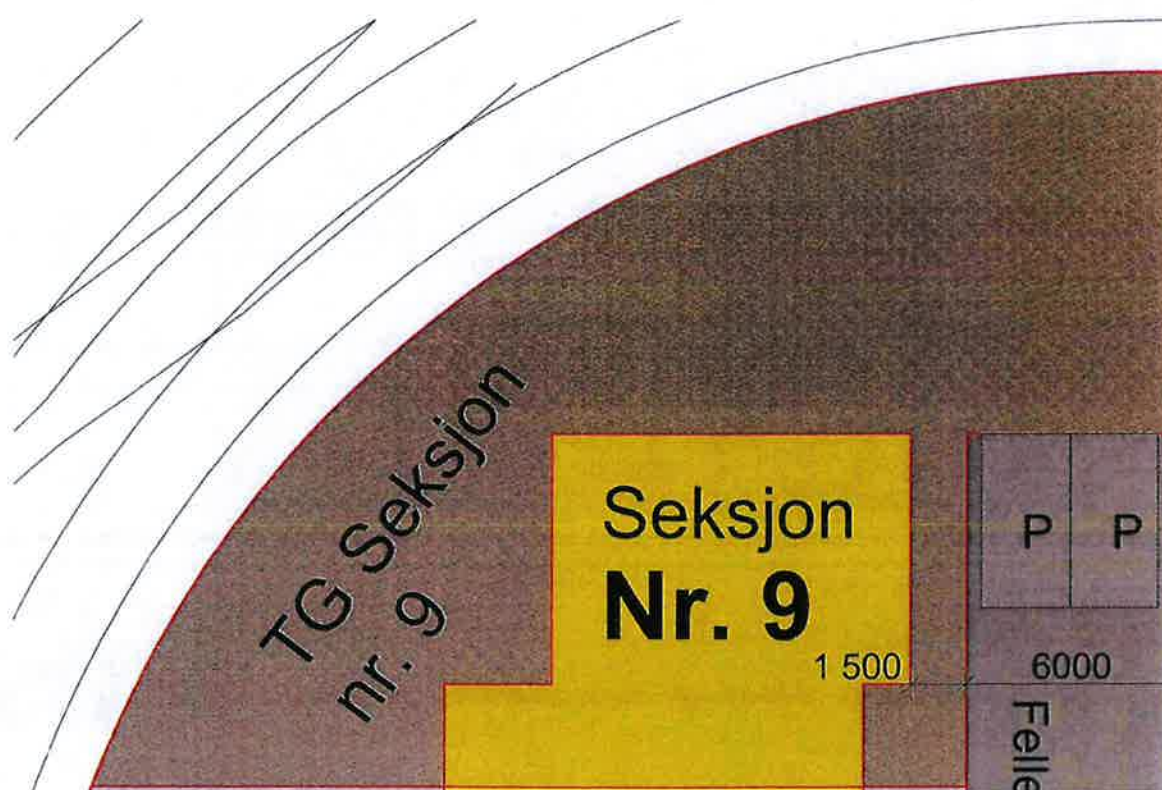
-  = Seksjoner
-  = Tilleggsgrunn
-  = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART SEKSJON 8

MÅLESTOKK
1 : 200

SIDE 16 AV 25





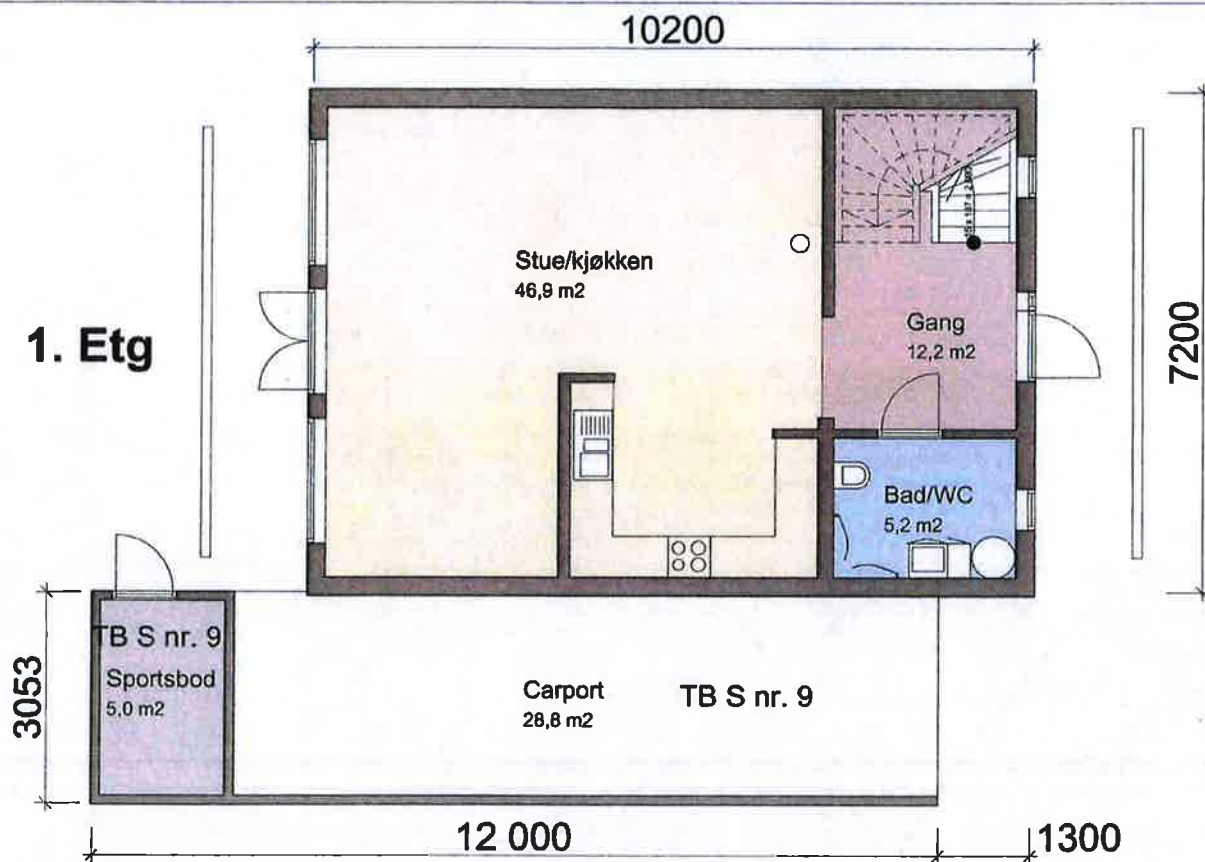
- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART SEKSJON NR. 9

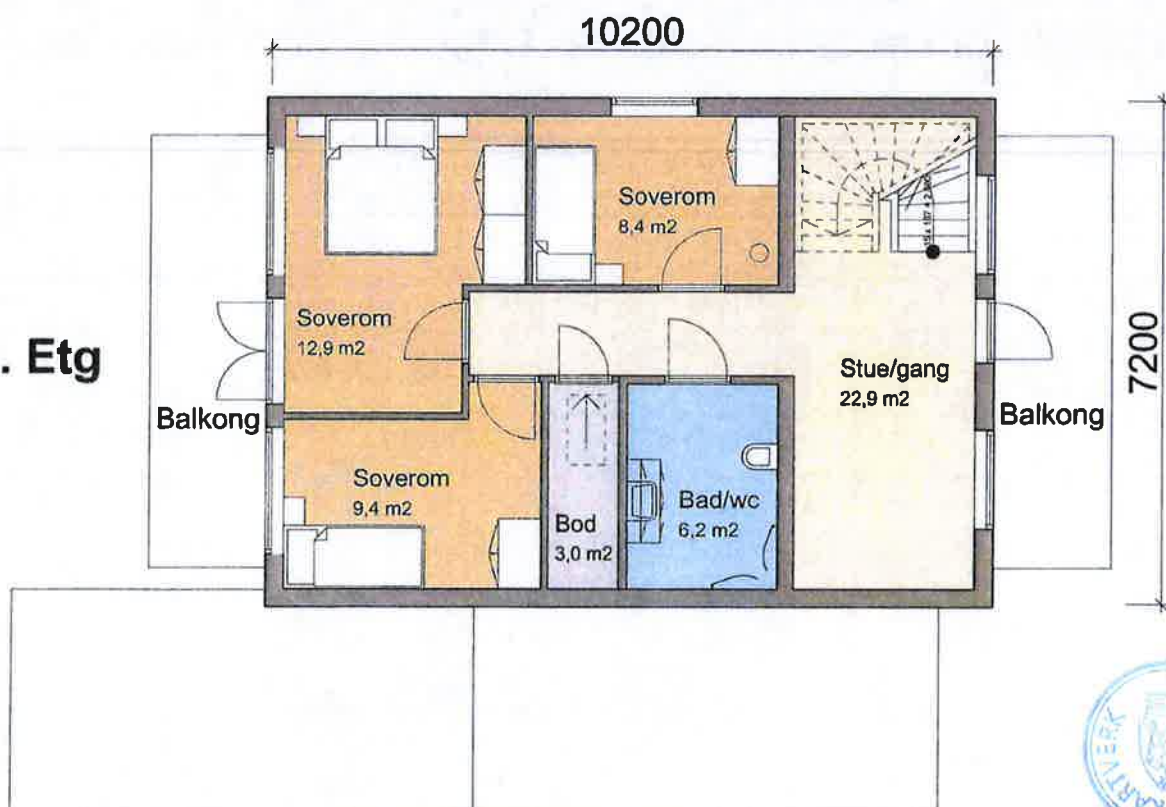
MÅLESTOKK
1 : 200

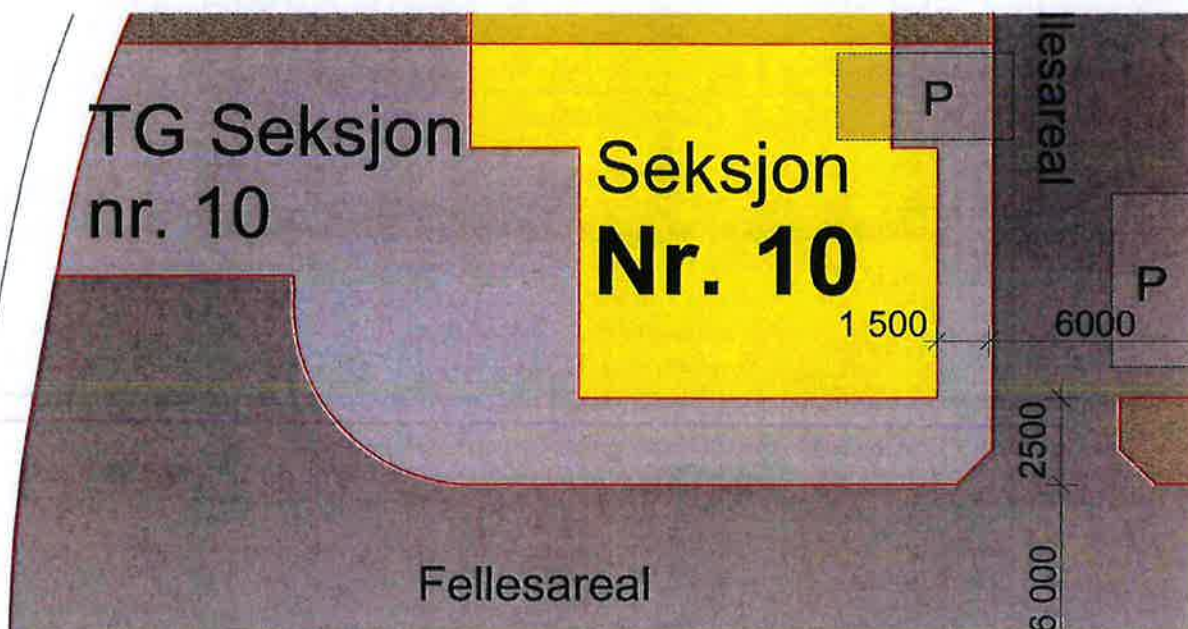
SIDE 18 AV 25

1. Etg

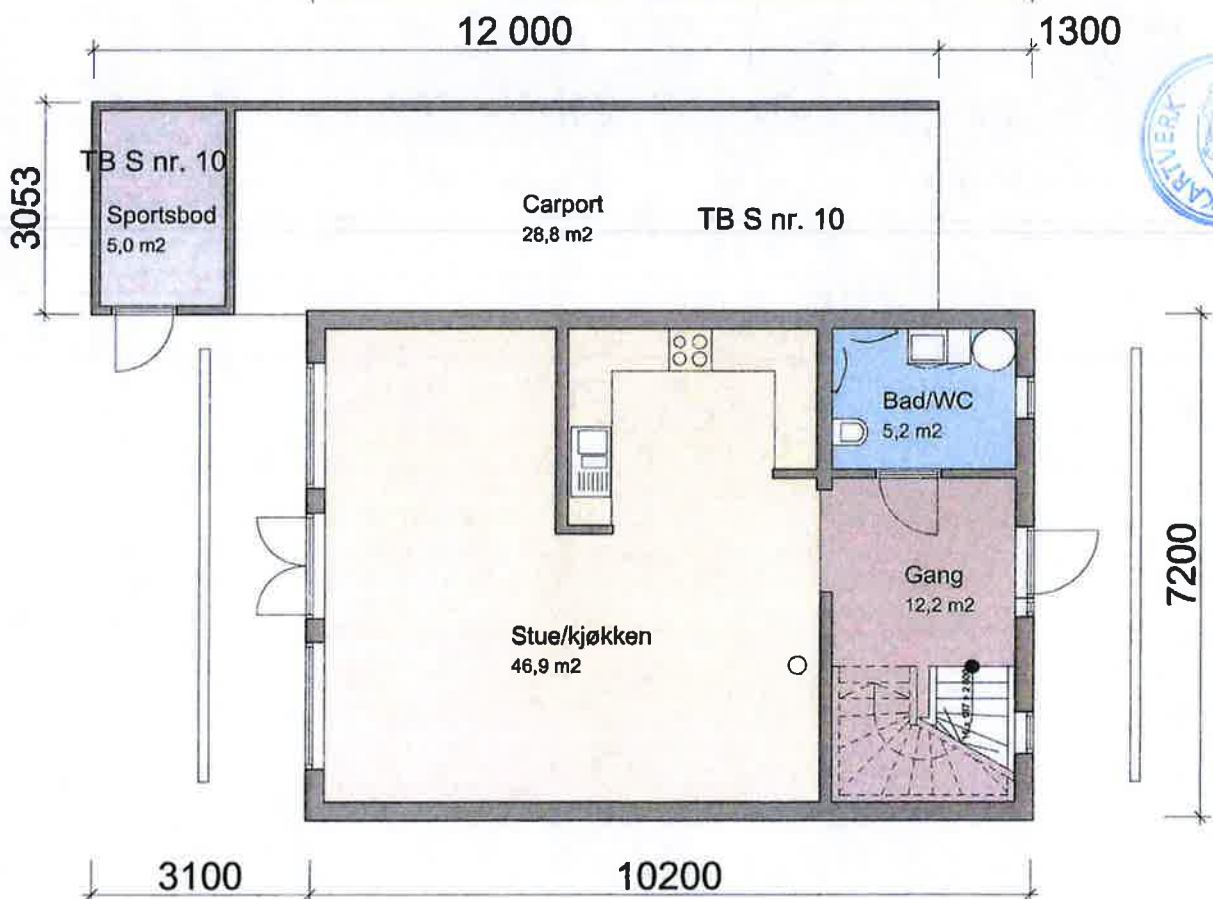
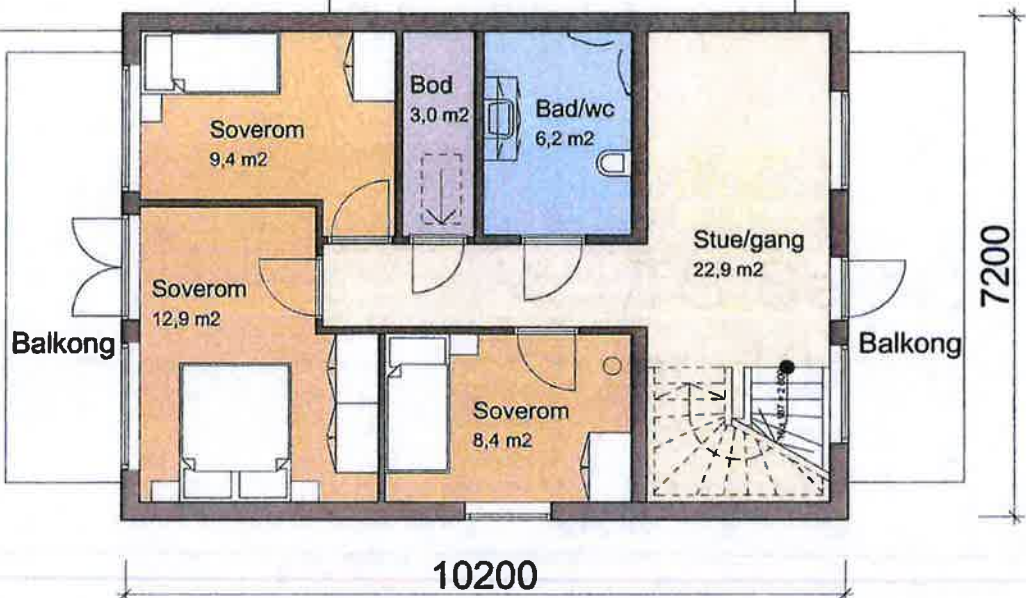


2. Etg





- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal





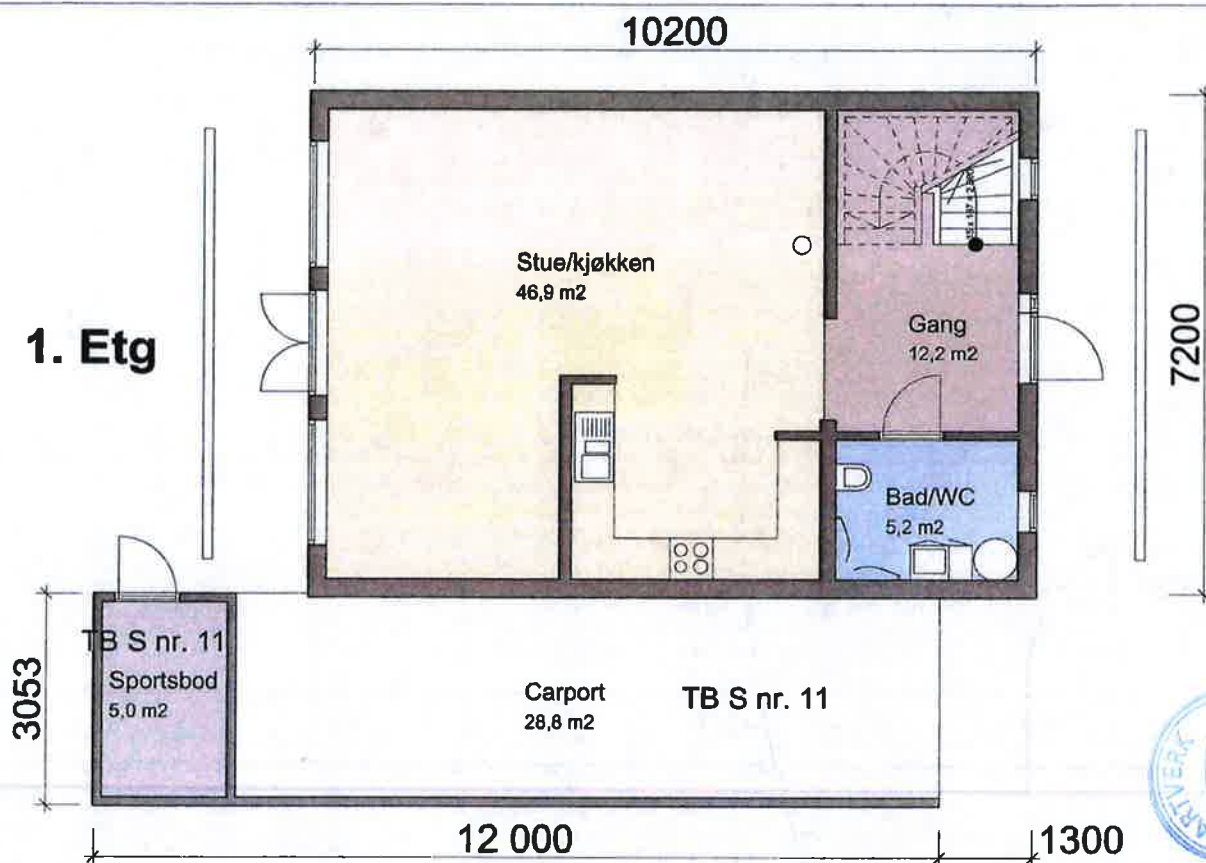
-  = Seksjoner
-  = Tilleggsgrunn
-  = Fellesareal

G.NR. 111/ B.NR. 75 SØRUM KOMMUNE
SITUASJONSKART SEKSJON NR. 11

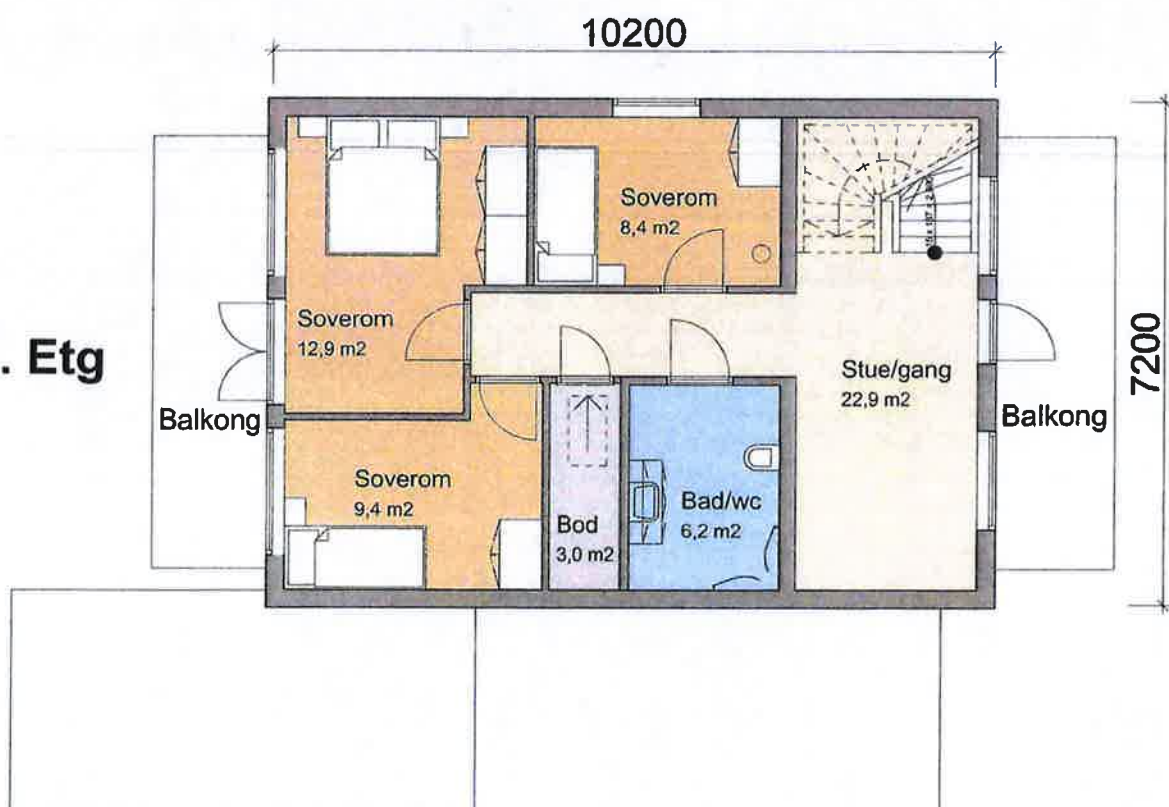
MÅLESTOKK
1 : 200

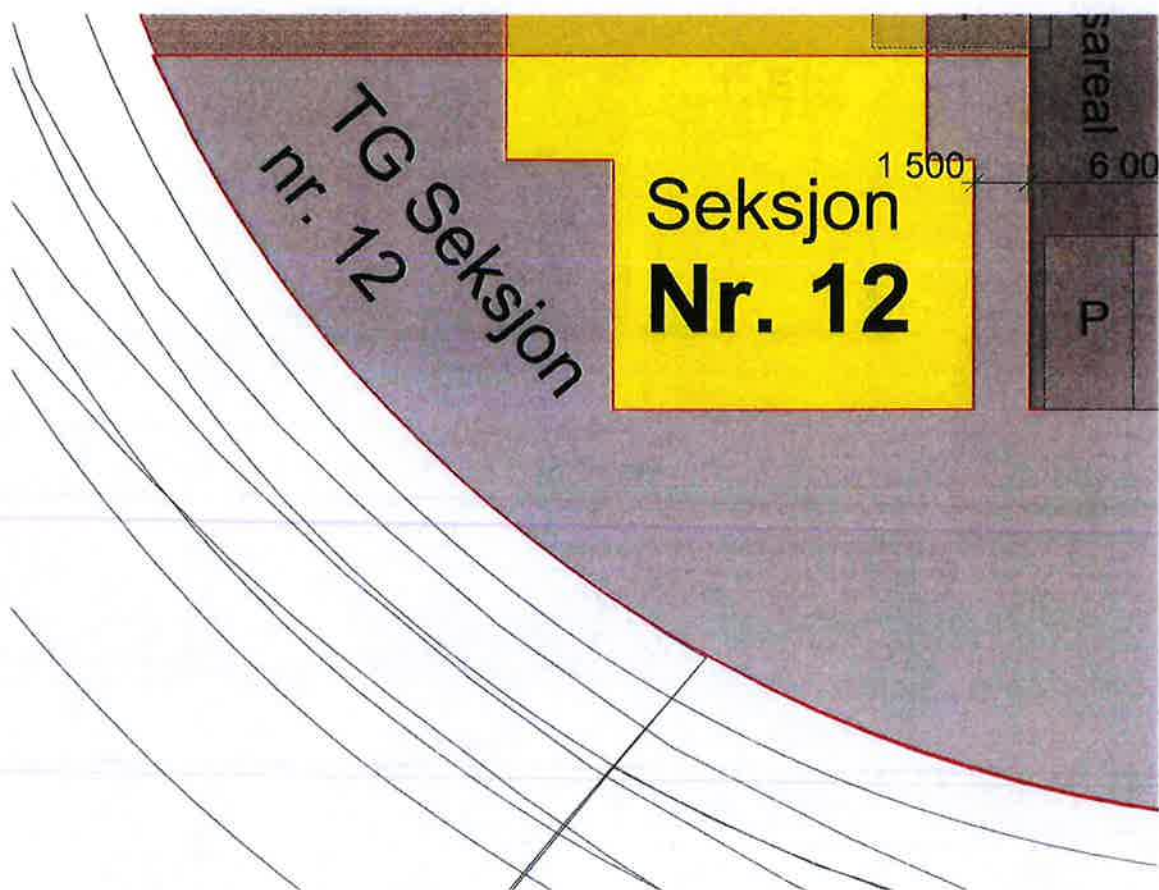
SIDE 22 AV 25

1. Etg

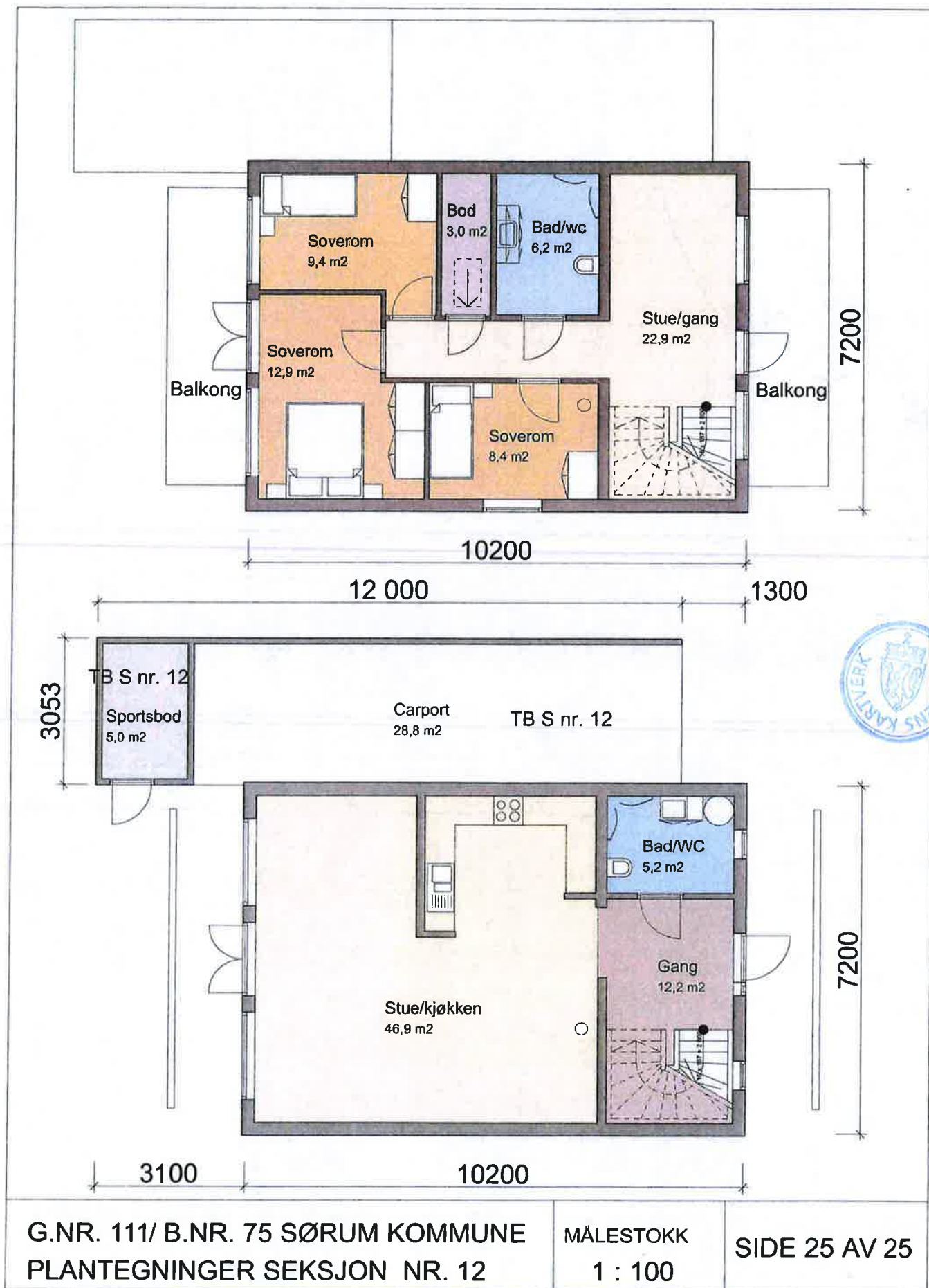


2. Etg





- = Seksjoner
- = Tilleggsgrunn
- = Fellesareal



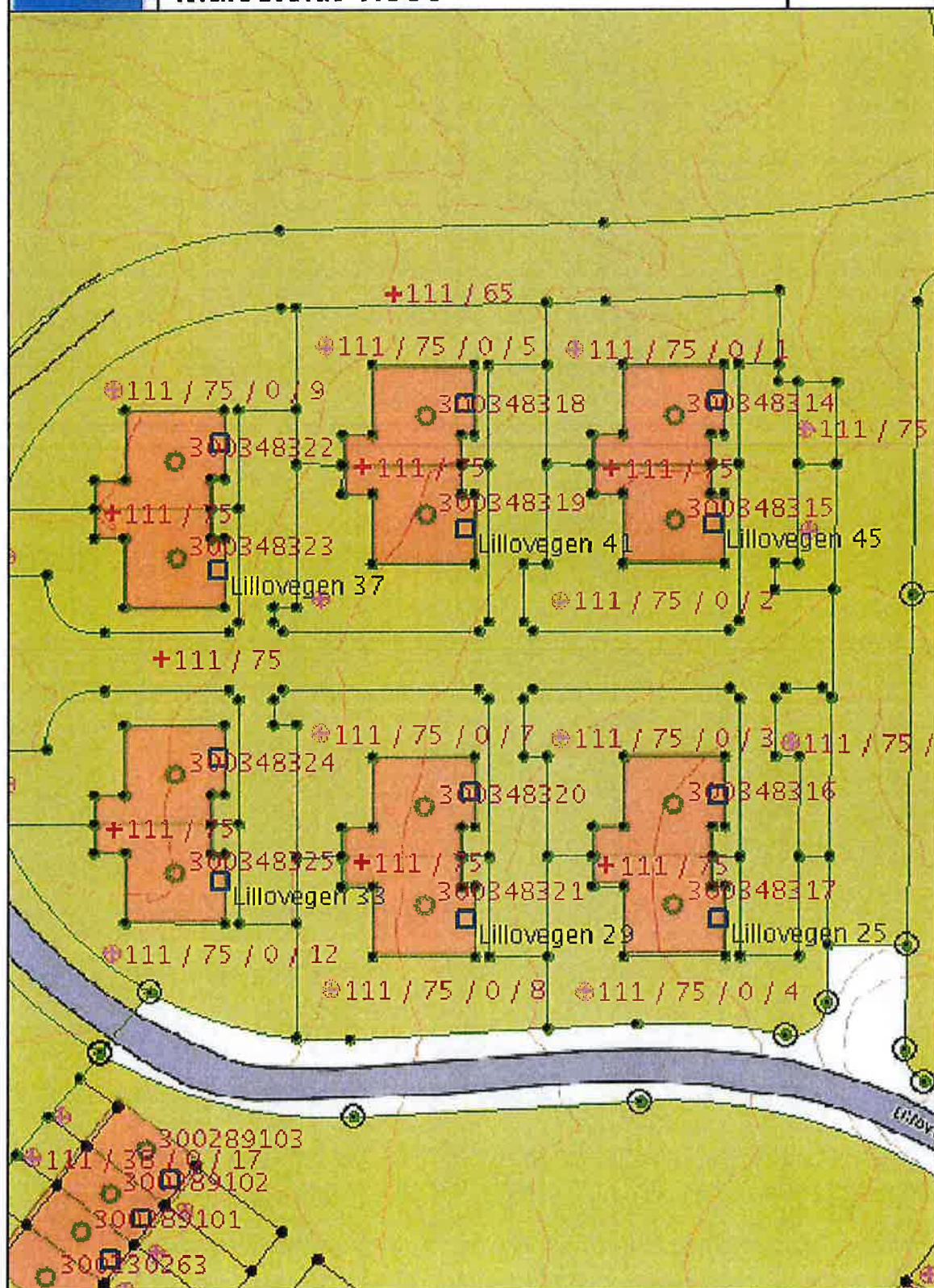


Kartutskrift

Målestokk 1:600

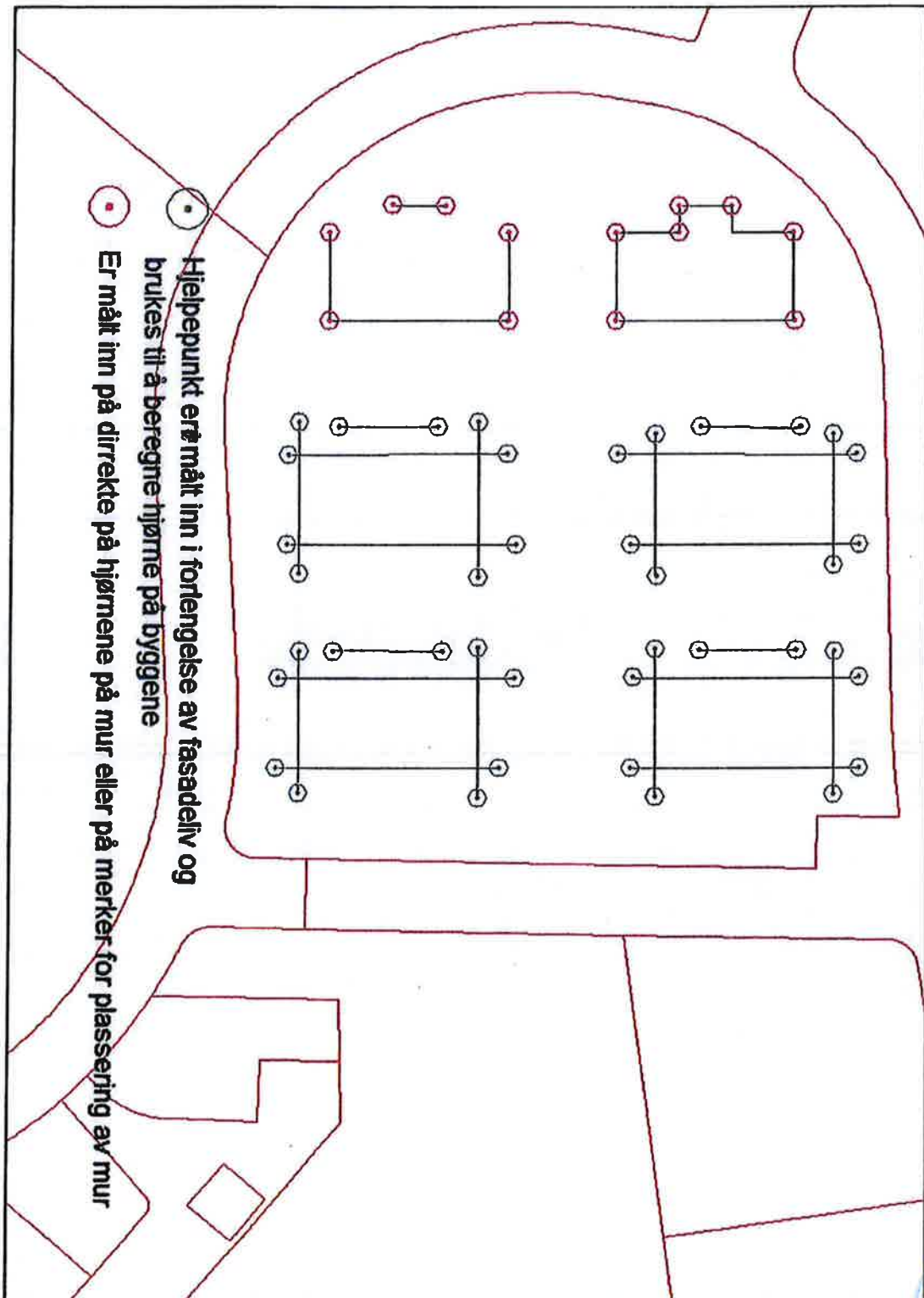


14m



Rett kopi bekreftes

VEDLEGG 1

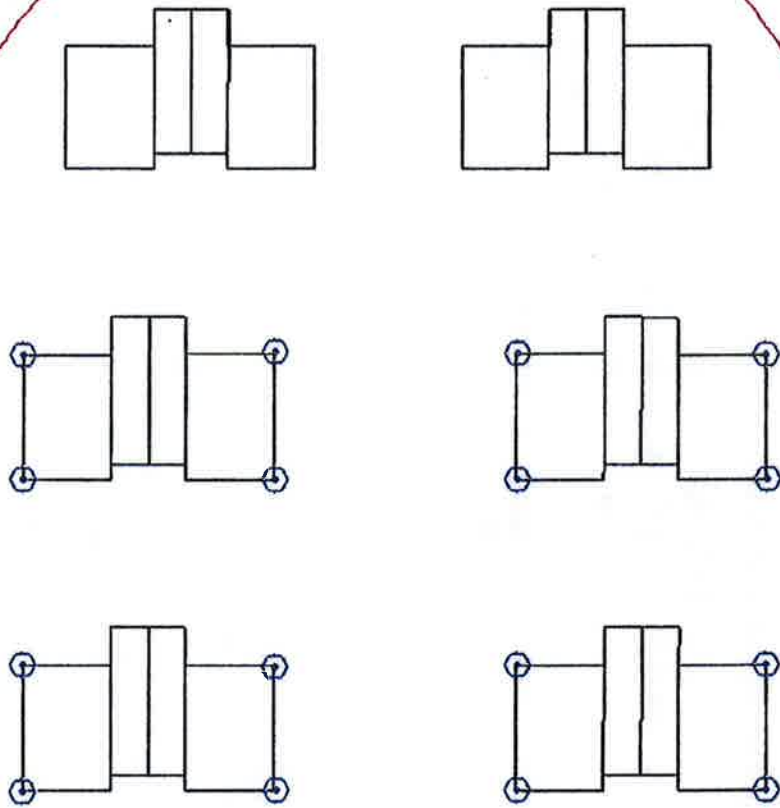


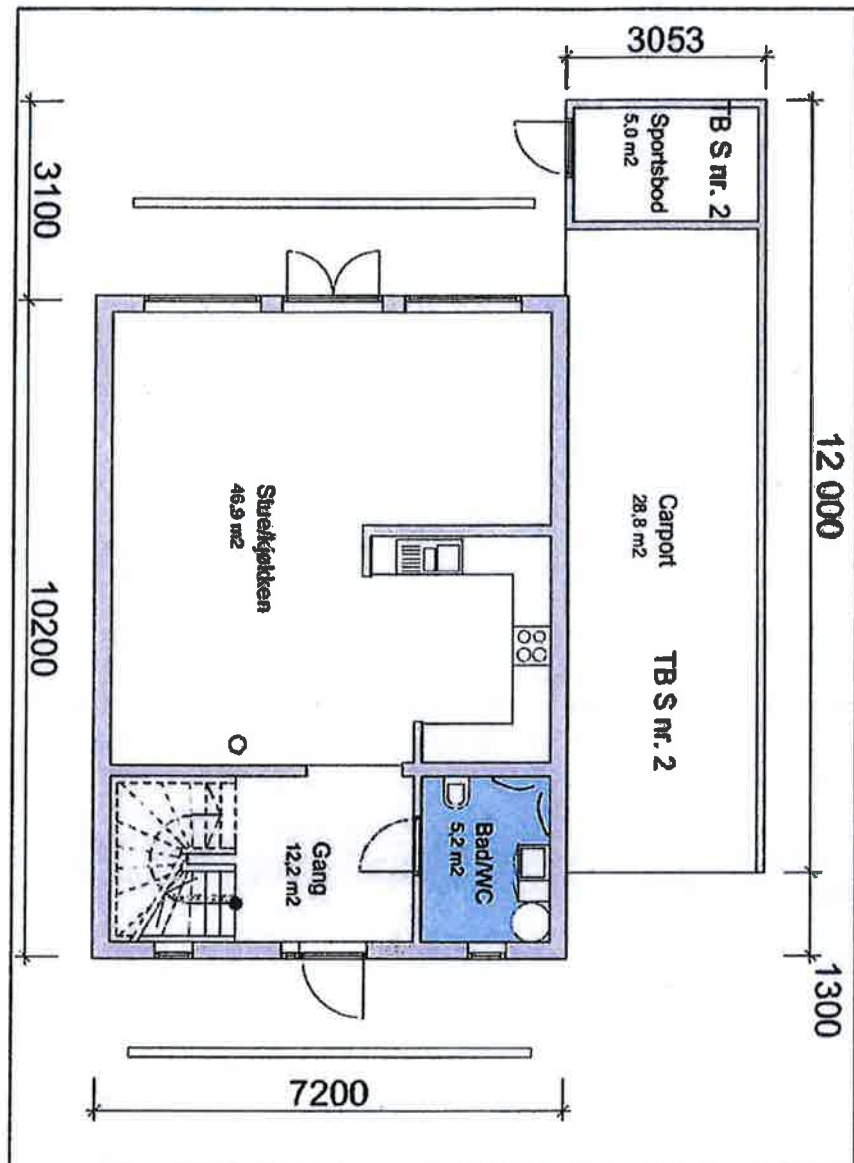
Rett kopi bekrefte:

[Signature]



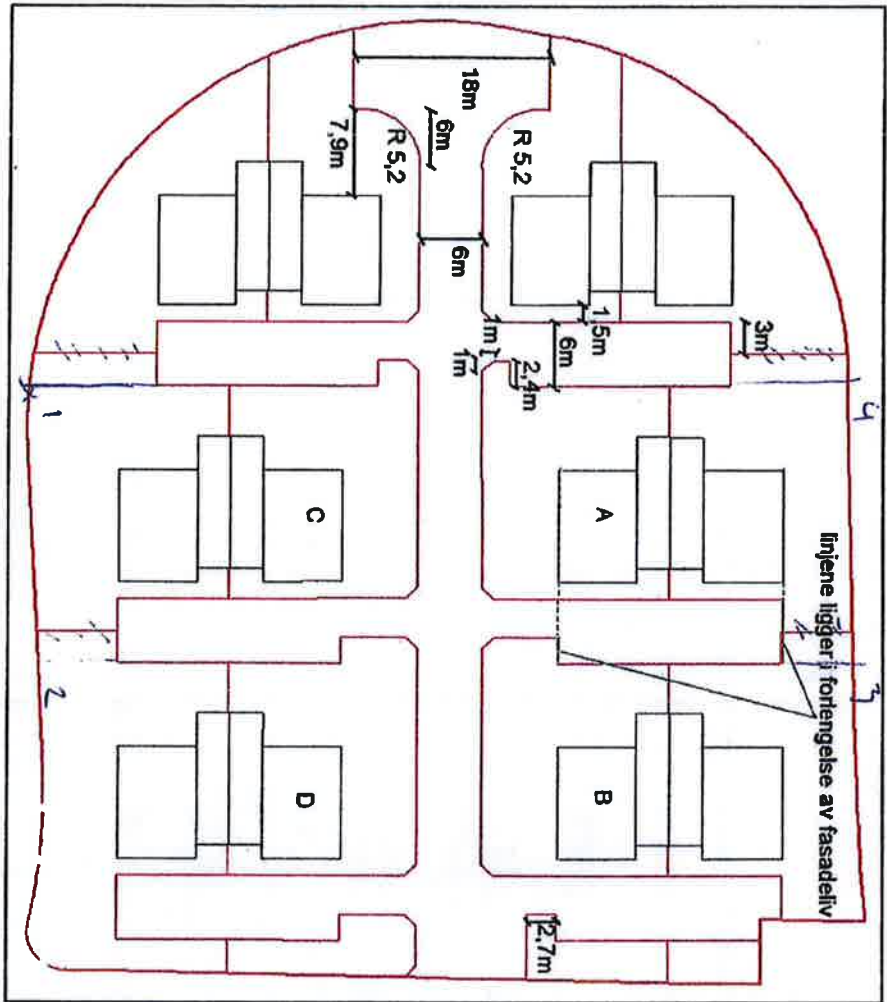
• Hushjørner som er beregnet i skjæringspunktene mellom hjelpepunkter





Plantegning innsett av relevantt er så benyttet for å beregne resterende hjørner på byggene. Alle bygg er like.





Avgrensing for fellesareal og tilleggsareal grunn tar utgangspunkt i byggenes vestre hjørner og beregnes parallell ut fra disse fasadelinjene som vist på tegning. Beregningen på «framsiden» av byggene er lik for alle bygg. Vegen er midt mellom byggene A, B, C og D og har en bredde på 6m. Snurhammeren har en bredde på 18m.

DET BLES PÅ AVTALT 4 ERBJUDNING 1
 FOLKED TIL HJØRNE GÅENGER MELLOM 3 EKHUTVÆRNE (TIL) 3 VAL GÅ
 PUNKTER 1, 2, 3, 4 HJØRNE 15 EKHUTVÆRNE 15 NYTT



VENLEOL. 5



FULLMAKT

Åge Christensen, fnr 27065034501, gis herved fullmakt til å representere Bakke AS og Bakke Prosjekt AS under kartforretninger på Hellne i Blaker – Sørums kommun – feltene B6, B13, B14 og B15. Fullmakten gjelder også å signere protokoller m.m.


Ole Johan Krog
Bakke AS


Ole Johan Krog
Bakke Prosjekt AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.